



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Palangka Raya yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**YUDHA WIRAWAN** , pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Pra Kusuma Yuda 6, Kelurahan Raja, Pangkalan Bun, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah;

Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding/semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi**, yang dalam perkara ini telah memberikan kuasa kepada Adi Nurachman, S.H., M.H., M.M. dan Ari Nurcahya, S.H., M.H., M.M., Para Advokat / Pengacara dari Kantor Advokat / Pengacara ADI NURACHMAN, S.H., M.H. M.M. & Rekan yang beralamat di Griya Arteri Sari No. 44-45 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Agustus 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun dibawah Nomor: 59/SK.KH/2017/PN Pbu tanggal 18 Agustus 2017 ;

Lawan:

1. **HORAS MARBUN**, bertempat tinggal di Jl. Padat Karya Rt. 15, Kelurahan Baru, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat, Propinsi Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;
2. **DEDY SUTANTO**, bertempat tinggal di Jl. Ratu Mangku RT 016, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat, Propinsi Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II/semula Tergugat II**;
3. **OBET MEYGU**, bertempat tinggal di Desa Modang Mas RT 9 RW 3, Kecamatan Menthobi Raya, Kabupaten Lamandau, Propinsi Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III/semula Tergugat III**;
4. **TERRY IRAWATI**, yang bertempat tinggal di Jl. Ratu Mangku RT 016, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat, Propinsi Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV/semula Tergugat IV**;

Hal 1 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK



5. **AHMAD JULION**, yang bertempat tinggal di Jl. Ratu mangku RT 005, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat, Propinsi Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding V/semula Tergugat V**;
6. **MERRY NATALIA**, yang bertempat tinggal di Desa Ajang RT 004 RW 001 Desa Ajang, kecamatan Permata Kecubung, Kabupaten Sukamara, Propinsi Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VI /semula Tergugat VI**;

Bahwa Terbanding II/semula Tergugat II sampai dengan Terbanding VI/semula Tergugat VI telah memberikan kuasa kepada Yuliandho Eka Puja Kesuma, S.H., dan Parlin B. Hutabarat, S.H., M.H. Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Y&P LAW FIRM berkantor di Jl. Bhayangkara No. 04, Rt. 007, Pangkalan Bun, Kalimantan Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 September 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun dibawah Nomor: 105/SK.KH/2016/PN Pbu tanggal 28-09-2016;

#### **PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;**

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palangka Raya tanggal 28 Nopember 2017 Nomor 68/Pen.Pdt/2017/PT.PLK tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penunjukkan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Palangka Raya tanggal 28 Nopember 2017 Nomor 68/PDT/2017/PT.PLK untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding ;
3. Berkas perkara Nomor 68/PDT/2017/PT.PLK dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Agustus 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun pada tanggal 01 September 2016 dalam register Nomor

*Hal 2 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

34/Pdt.G/2016/PN Pbu, telah mengajukan gugatan yang telah diubah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 29 Maret 2005 melalui jual beli dihadapan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) NOVIANI ARDJAN, S.H. telah membeli 2 (dua) bidang tanah dari Ny. RUSIANE (Penjual) sebagaimana dalam:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 1012, Desa Sidorejo, atas nama YUDHA WIRAWAN, berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992 No.1770/1992 luas 1.034 M2, dengan batas-batas tanah : sebelah utara tanah milik Penggugat (Sertipikat Hak Milik No. 1013/Desa Sidorejo), sebelah selatan tanah milik Penggugat (Sertipikat Hak Milik Nomor 1011/Desa Sidorejo), sebelah barat Jl. Ratu Mangku, sebelah timur tanah milik Harygano Ringkas, sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 110/AS/III/NA/2005;
  - b. Sertipikat hak Milik Nomor 1013, Desa Sidorejo, atas nama YUDHA WIRAWAN, berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992, Nomor 1771/1992, luas 1.060 M2 yang terletak di Jl. Ratu Mangku, RT.16, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kota Waringin Barat, Propinsi Kalimantan Tengah, dengan batas-batas tanah:  
sebelah utara tanah milik John Siker Laud, sebelah selatan tanah milik Penggugat (Sertipikat Hak Milik Nomor 1012/Desa Sidorejo), sebelah barat Jl. Ratu Mangku, sebelah timur tanah milik Harygano Ringkas, sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 111/AS/III/NA/2005;
2. Bahwa setelah jual beli tersebut dalam posita 1 di atas kemudian Penggugat menguasai fisik dari tanah tersebut dalam kondisi kosong;
3. Bahwa namun pada sekitar bulan Oktober 2014 Tergugat I tanpa izin Penggugat selaku pemilik tanah yang sah telah meletakkan material / bahan bangunan dan kemudian mendirikan bangunan rumah di atas tanah milik Penggugat tersebut;
4. Bahwa berulang kali Penggugat mengingatkan / menegur serta melarang Tergugat I untuk tidak meletakkan material / bahan bangunan ataupun mendirikan bangunan rumah di atas tanah milik Penggugat tersebut, namun Tergugat I mengabaikannya;
5. Bahwa kemudian Tergugat I tanpa seijin Penggugat ataupun tanpa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Pemerintah Kabupaten Kotawaringin Barat malah menguasai tanah dan mendirikan bangunan rumah di atas

*Hal 3 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah milik Penggugat seluas  $\pm$  267,5 M2 (dua ratus enam puluh tujuh koma lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan DEDY SUTANTO;  
Selatan : berbatasan dengan Gang Siker Laud;  
Timur : berbatasan dengan TERRY IRAWATI;  
Barat : berbatasan dengan Jalan Ratu Mangku;

Yang untuk selanjutnya disebut sebagai **objek sengketa**:

6. Bahwa Tergugat I berdalih telah membeli / membayar ganti rugi objek sengketa dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI berdasarkan **kwitansi ganti rugi** tertanggal 7 Januari 2013 yang ditandatangani oleh Tergugat V dengan saksi EDY HORISON, dan **Surat Pernyataan Tanah** tertanggal 11 November 2013 dengan ukuran panjang Utara 25 meter, panjang Selatan 25 meter, lebar Barat 13 meter dan lebar Timur 8,40 meter dengan batas-batas tanah:

- Utara : berbatasan dengan DEDY SUTANTO;  
Selatan : berbatasan dengan Gang Siker Laud;  
Timur : berbatasan dengan TERRY IRAWATI;  
Barat : berbatasan dengan Jalan Ratu Mangku;

7. Bahwa Tergugat I dalam menguasai tanah dan mendirikan bangunan rumah (**objek sengketa**) sebagaimana dalam posita 5 di atas tidak pernah meminta izin dari Penggugat selaku pemilik yang sah dan tanpa disertai **Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** dari Pemerintah Kabupaten Kotawaringin Barat;

8. Bahwa perbuatan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dalam menjual tanah milik Penggugat (**objek sengketa**) kepada Tergugat I ataupun menerima ganti rugi dari Tergugat I sebagaimana dalam Surat Pernyataan Tanah tertanggal 13 November 2016 dan kwitansi tertanggal 7 Januari 2013 adalah tanpa seizin Penggugat selaku pemilik yang sah atas objek sengketa;

9. Bahwa berdasarkan posita-posita tersebut di atas jelaslah bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan **perbuatan melawan hukum**, yaitu:

- Perbuatan Tergugat I yang telah meletakkan material / bahan bangunan di atas tanah milik Penggugat (**objek sengketa**) tanpa ijin dari Penggugat;
- Perbuatan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI yang telah menerima ganti rugi sebesar Rp7.000.000,- (tujuh juta rupiah) dari Tergugat I sebagaimana dalam **kwitansi ganti**

*Hal 4 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**rugi** sebidang tanah tertanggal 7 Januari 2013 dengan angka nominal Rp7.000.000,- (tujuh juta rupiah) yang ditandatangani oleh Tergugat V dengan saksi EDY HORISON atas tanah milik Penggugat (objek sengketa) yang telah bersertipikat Hak Milik Nomor 1012, Desa Sidorejo, berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992 Nomor 1770 luas 1.034 M2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1013, Desa Sidorejo, berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992, Nomor 1771/1992 luas 1.060 M2;

- Perbuatan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dalam membuat Surat Pernyataan Tanah tertanggal 11 November 2013;
- Perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah seluas 267,5 M2 milik Penggugat kemudian telah dilarang oleh Penggugat namun diabaikan oleh Tergugat I atau tetap dikuasai tanpa alas hak oleh Tergugat I dengan ukuran panjang utara 25 meter, panjang selatan 25 meter, lebar barat 13 meter dan lebar timur 8,40 meter dengan batas-batas tanah:

Utara : berbatasan dengan DEDY SUTANTO;

Selatan : berbatasan dengan Gang Siker Laud;

Timur : berbatasan dengan TERRY IRAWATI;

Barat : berbatasan dengan Jalan Ratu Mangku;

- Perbuatan Tergugat I yang mendirikan bangunan rumah seluas 267,5 M2 tanpa adanya / disertai **Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** dari Pemerintah Kabupaten Kotawaringin Barat dengan ukuran panjang utara 25 meter, panjang selatan 25 meter, lebar barat 13 meter dan lebar timur 8,40 meter dengan batas-batas tanah:

Utara : berbatasan dengan DEDY SUTANTO;

Selatan : berbatasan dengan Gang Siker Laud;

Timur : berbatasan dengan TERRY IRAWATI;

Barat : berbatasan dengan Jalan Ratu Mangku;

10. Bahwa oleh karena apa yang dilakukan Tergugat I Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI tidak sesuai dengan peraturan ataupun Undang-undang yang berlaku adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, untuk itu Penggugat menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat (Tergugat I Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI) sebagai berikut:

*Hal 5 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kerugian materiil, karena tidak bisa menikmati hak-hak atas objek sengketa:  
= Rp350.000.000,- ( tiga ratus lima puluh juta rupiah);
  - b. Kerugian immateriil:  
= Penggugat menanggung malu dan rasa tidak nyaman yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
11. Bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Ny. RUSIANE adalah telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melalui Notaris / PPAT maka sudah sepatutnya Akta Jual Beli Nomor 110/AS/III/NA/2005 tertanggal 29 Maret 2005 dan Akta Jual Beli Nomor 111/AS/III/NA/2005 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat oleh Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) NOVIANI ARDJAN, S.H **dinyatakan sah**;
12. Bahwa oleh karena proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1012, Desa Sidorejo, berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992 luas 1.034 M2 dengan **batas-batas tanah** : sebelah utara tanah milik Penggugat (Sertipikat Hak Milik Nomor 1013/Desa Sidorejo), sebelah selatan tanah milik Penggugat (Sertipikat Hak Milik Nomor 1011/Desa Sidorejo), sebelah barat Jl. Ratu Mangku, sebelah timur tanah milik Harigano Ringkas dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1013, Desa Sidorejo, berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992, Nomor 1771/1992 luas 1.060 M2 yang terletak di Jl. Ratu Mangku, RT. 16, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat, Propinsi Kalimantan Tengah, dengan **batas-batas tanah** : sebelah utara tanah milik John Siker Laud, sebelah selatan tanah milik Penggugat (Sertipikat Hak Milik Nomor 1012/Desa Sidorejo), sebelah barat Jl. Ratu Mangku, sebelah timur tanah milik Harigano Ringkas, telah sesuai dan memenuhi prosedur penerbitan sertipikat yang antara lain sesuai / memenuhi **data fisik** maupun **data yuridis**, maka sudah sepatutnya **dinyatakan sah**;
13. Bahwa oleh karena pada saat dilakukan ganti rugi oleh Tergugat I terhadap Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI atas tanah objek sengketa telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 1012, Desa Sidorejo, berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992 No. 1770 luas 1.034 M2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1013, Desa Sidorejo berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992, No. 1771/1992 maka sudah sepatutnya Surat Pernyataan Tanah tertanggal 11 November 2013 karena merupakan perbuatan melawan hukum adalah **dinyatakan tidak sah**;

*Hal 6 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*

#### 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

14. Bahwa oleh karena pada saat dilakukan ganti rugi oleh Tergugat I terhadap Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI atas tanah objek sengketa telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 1012, Desa Sidorejo, berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992 Nomor 1770 luas 1.034 M2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1013, Desa Sidorejo berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992, Nomor 1771/1992 maka sudah sepatutnya kuitansi ganti rugi sebidang tanah tertanggal 7 Januari 2013 dengan angka nominal Rp7.000.000,- (tujuh juta rupiah) yang ditandatangani oleh Tergugat V dengan saksi EDY HORISON karena merupakan perbuatan melawan hukum adalah **dinyatakan tidak sah**;

15. Bahwa oleh karena Tergugat I telah mendirikan bangunan rumah seluas 267,5 M2 dengan ukuran panjang utara 25 meter, panjang selatan 25 meter, lebar barat 13 meter dan lebar timur 8,40 meter dengan batas-batas tanah:

Utara : berbatasan dengan DEDY SUTANTO;

Selatan : berbatasan dengan Gang Siker Laud;

Timur : berbatasan dengan TERRY IRAWATI;

Barat : berbatasan dengan Jalan Ratu Mangku;

secara tidak sah dan melawan hukum yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1012, Desa Sidorejo berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992, Nomor 1770/1992 luas 1.034 m2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1013, Desa Sidorejo berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992, Nomor 1771/1992 luas 1.060 m2 milik Penggugat, maka bangunan tersebut haruslah dibongkar, baik oleh Tergugat I sendiri ataupun dibongkar paksa dengan bantuan aparat yang berwenang dan dikembalikan dalam kondisi kosong seperti semula;

16. Bahwa oleh karena Penggugat telah dirugikan oleh Para Tergugat maka sudah sepatutnya Penggugat berhak mengajukan gugatan ini;

17. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti beritikad tidak baik, maka untuk menjamin agar putusan ini kelak dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak illusoir, serta karena ada dugaan kuat Para Tergugat hendak mengalihkan harta kekayaannya, sehubungan dengan adanya gugatan ini, maka bersama ini Penggugat mohon agar diletakkan **sita jaminan (Conservatoir Beslah)** terlebih dahulu, atas barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik Para Tergugat, yaitu:

a. Berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, beserta barang-barang bergerak yang ada di dalamnya yang terletak di Jl. Padat

*Hal 7 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*

### 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

Karya, RT.15, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat, Propinsi Kalimantan Tengah;

- b. Berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, beserta barang – barang bergerak yang ada di dalamnya yang terletak di Jl. Ratu Mangku Rt. 005, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat, Propinsi Kalimantan Tengah;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Pangkalan Bun ataupun Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Akta Jual Beli Nomor 110/AS/III/NA/2005 tertanggal 29 Maret 2005 dan Akta Jual Beli Nomor 111/AS/III/NA/2005 tertanggal 29 Maret 2005 antara Ny. RUSIANE selaku Penjual dan YUDHA WIRAWAN (Penggugat) selaku Pembeli yang dibuat oleh Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) NOVIANI ARDJAN, S.H.;
3. Menyatakan sah:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 1012, Desa Sidorejo atas nama YUDHA WIRAWAN, berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992 Nomor 1770, luas 1.034 m2, dengan batas-batas tanah : sebelah utara tanah milik Penggugat (Sertipikat Hak Milik Nomor 1013/Desa Sidorejo), sebelah selatan tanah milik Penggugat (Sertipikat Hak Milik Nomor 1011/Desa Sidorejo), sebelah barat Jl. Ratu Mangku, sebelah timur tanah milik Harygano Ringkas, sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 110/AS/III/NA/2005;
  - b. Sertipikat hak Milik Nomor 1013, Desa Sidorejo atas nama YUDHA WIRAWAN, berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992, Nomor 1771/1992, luas 1.060 m2 yang terletak di Jl. Ratu Mangku, RT.16, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kota Waringin Barat, Propinsi Kalimantan Tengah, dengan batas-batas tanah : sebelah utara tanah milik John Siker Laud, sebelah selatan tanah milik Penggugat (Sertipikat Hak Milik Nomor 1012/Desa Sidorejo), sebelah barat Jl. Ratu Mangku, sebelah timur tanah milik Harygano Ringkas, sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 111/AS/III/NA/2005;
4. Menyatakan tidak sah Surat Pernyataan Tanah tertanggal 11 November 2013;
5. Menyatakan tidak sah kwitansi ganti rugi sebidang tanah tertanggal 7 Januari 2013 dengan angka nominal Rp7.000.000,- (tujuh juta rupiah) yang ditandatangani oleh Tergugat V dengan saksi EDY HORISON;

*Hal 8 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 6. Menyatakan hukumnya Perbuatan Para Tergugat, yaitu:

- Perbuatan Tergugat I yang telah meletakkan material / bahan bangunan di atas tanah milik Penggugat (objek sengketa) tanpa ijin dari Penggugat;
- Perbuatan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI yang telah menerima ganti rugi sebesar Rp7.000.000,- (tujuh juta rupiah) dari Tergugat I sebagaimana dalam kwitansi ganti rugi sebidang tanah tertanggal 7 Januari 2013 dengan angka nominal Rp7.000.000,- (tujuh juta rupiah) yang ditandatangani oleh Tergugat V dengan saksi EDY HORISON;
- Perbuatan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dalam membuat Surat Pernyataan Tanah tertanggal 11 November 2013;
- Perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah milik Penggugat seluas 267,5 M2 kemudian telah dilarang oleh Penggugat namun diabaikan oleh Tergugat I atau tetap dikuasai tanpa alas hak oleh Tergugat I, dengan ukuran panjang utara 25 meter, panjang selatan 25 meter, lebar barat 13 meter dan lebar timur 8,40 meter dengan batas-batas tanah:  
Utara : berbatasan dengan DEDY SUTANTO;  
Selatan : berbatasan dengan Gang Siker Laud;  
Timur : berbatasan dengan TERRY IRAWATI;  
Barat : berbatasan dengan Jalan Ratu Mangku;
- Perbuatan Tergugat I yang mendirikan bangunan rumah seluas 267,5 M2 tanpa adanya / disertai **Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** dari Pemerintah Kabupaten Kotawaringin Barat, dengan ukuran panjang utara 25 meter, panjang selatan 25 meter, lebar barat 13 meter dan lebar timur 8,40 meter dengan batas-batas tanah:  
Utara : berbatasan dengan DEDY SUTANTO;  
Selatan : berbatasan dengan Gang Siker Laud;  
Timur : berbatasan dengan TERRY IRAWATI;  
Barat : berbatasan dengan Jalan Ratu Mangku;  
adalah **cacat hukum dan tidak sah serta merupakan perbuatan melawan hukum**;

## 7. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk membongkar bangunan rumah seluas 267,5 M2 dengan ukuran panjang utara 25 meter, panjang selatan 25 meter, lebar barat 13 meter dan lebar timur 8,40 meter dengan batas-batas tanah :

*Hal 9 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : berbatasan dengan DEDY SUTANTO;  
Selatan : berbatasan dengan Gang Siker Laud;  
Timur : berbatasan dengan TERRY IRAWATI;  
Barat : berbatasan dengan Jalan Ratu Mangku;

yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1012, Desa Sidorejo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1013, Desa Sidorejo atas nama / milik Penggugat dengan biaya sendiri dan bila tidak segera dibongkar maka dibongkar paksa dengan bantuan aparat yang berwenang dan tanah dikembalikan dalam kondisi kosong seperti semula;

8. Menyatakan hukumnya Para Tergugat mengganti rugi kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar:

Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah) +

= Rp1.850.000.000,- (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah);

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, sejak putusan ini dibacakan sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik;

10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas harta kekayaan Para Tergugat, yaitu:

- Berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, beserta barang-barang bergerak yang ada di dalamnya yang terletak di Jl. Padat Karya, RT.15, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat, Propinsi Kalimantan Tengah;
- Berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, beserta barang – barang bergerak yang ada di dalamnya yang terletak di Jl. Ratu Mangku Rt. 005, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat, Propinsi Kalimantan Tengah;

11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uitvoerbaar bijvooraad) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;

12. Menghukum kepada Para Tergugat secara tanggung-renteng untuk membayar biaya perkara ini;

## Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Pangkalan Bun berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

*Hal 10 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, dengan mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor 34 /Pdt.G/2016 /PN.Pbu tanggal 3 Agustus 2017, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

## M E N G A D I L I

### Dalam Konvensi:

### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II s.d. VI untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut tidak dapat diterima;

### Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut tidak dapat diterima ;

### Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.003.000,00 (empat juta tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Putusan tersebut, Pembanding/ semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding yang dibuat dan di tandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pangkalan Bun berdasarkan akta permohonan banding Nomor 34/Pdt.G/2016 /PN.Pbu. tanggal 18 Agustus 2017, agar perkara mereka yang diputus oleh Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor 34/Pdt.G/2016/PN.Pbu tanggal 3 Agustus 2017, untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding serta telah pula menyerahkan Memori Banding tertanggal 30 Oktober 2017 ;

Menimbang, bahwa risalah pemberitahuan pernyataan banding dan penyerahan Memori Banding dari Pembanding/semula Penggugat yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Pangkalan Bun yang menyatakan permohonan dan Memori Banding tersebut telah disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding II/semula Tergugat II, Terbanding III/semula Tergugat III, Terbanding IV /semula Tergugat IV, Terbanding V/semula Tergugat V serta Terbanding VI/semula Tergugat VI, masing-masing tertanggal 21 Agustus 2017 dan tanggal 1 Nopember 2017 ;

*Hal 11 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Pembanding/dahulu Penggugat tersebut, Terbanding I/semula Tergugat I, menyampaikan Kontra Memori Banding tertanggal 6 Nopember 2017, sedangkan Kuasa Para Terbanding II,III,IV,V dan VI/semula selaku Tergugat I, II, III, IV, V dan VI, menyampaikan Kontra Memori Banding tertanggal 6 Nopember 2017, selanjutnya Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan secara sah dan patut kepada Pembanding/semula Penggugat pada tanggal 6 Nopember 2017;

Menimbang bahwa risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 34/Pdt.G/2016/PN.Pbu masing-masing tanggal 12 september 2017 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pangkalan Bun, telah memberi kesempatan kepada kedua belah pihak untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa, Pembanding/semula Penggugat/Tergugat Rekonpensi dalam Memori Bandingnya tertanggal 30 Oktober 2017 telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menyatakan keberatan dan menolak isi Putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor 34 /Pdt.G/2016 /PN.Pbu tanggal 3 Agustus 2017, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim *a quo* tidak tepat dan keliru dalam penerapan hukumnya serta tidak sesuai dengan hukum acara perdata maupun fakta persidangan ;
- Bahwa telah terjadi pertimbangan hukum yang keliru tentang keberadaan obyek sengketa dikaitkan dengan keberadaan sertifikat induk (bukti P-6) yang hanya berupa fotocopi sertifikat SHM Nomor 880 atas nama Rusiane, sebab selama pemeriksaan di muka persidangan maupun pemeriksaan setempat, tidak pernah ditunjukkan asli dari sertifikat tersebut, dan ternyata pula bahwa semua saksi baik saksi Penggugat, saksi Para Tergugat maupun saksi Ahli dari Badan Pertanahan Nasional tidak pernah hadir baik

*Hal 12 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dalam pemeriksaan setempat ke I pada tanggal 16 Juni 2017 ataupun pada pemeriksaan setempat ke II pada tanggal 14 Juli 2017;

- Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini bukan SHM Nomor 880 sebagai sertifikat induk, namun SHM Nomor 1012/Desa Sidorejo a.n YUDHA WIRAWAN (Pembanding) dan SHM Nomor 1013/ Desa Sidorejo a.n YUDHA WIRAWAN (Pembanding), sehingga SHM Nomor 880 sampai sekarang masih sah dan berlaku karena tidak pernah diajukan pembatalan oleh pihak manapun ;
- Adanya pertimbangan hukum yang kontradiktif antara halaman 62 alinea 2 dengan halaman 64 dalam Putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor 34/Pdt.G/2016 /PN.Pbu tanggal 3 Agustus 2017 mengenai batas-batas obyek sengketa yang diajukan Penggugat, dimana disatu pihak Majelis Hakim menyatakan bahwa batas obyek sengketa antara hasil pemeriksaan setempat sama dengan apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya, tetapi dilain pihak Majelis Hakim juga menyatakan bahwa Penggugat Kompensi tidak dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai keberadaan dari obyek sengketa yang dimaksud dalam gugatannya ;
- Bahwa Majelis Hakim tidak konsisten dengan acara persidangan yang telah disepakati pada tanggal 16 Juni 2017 setelah dilakukan pemeriksaan setempat, bahwa acara persidangan berikutnya adalah kesimpulan pada tanggal 21 Juni 2017, dan pada saat itu kebetulan Penggugat berhalangan hadir sehingga untuk sidang berikutnya Penggugat mendapat surat panggilan (relas) yang ternyata persidangan akan dibuka kembali pada tanggal 14 Juli 2017 dengan acara pemeriksaan setempat lagi, sehingga Penggugat berpendapat bahwa pemeriksaan setempat yang dilakukan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Bun tanggal 14 Juli 2017 adalah tidak sah dan tidak tepat/keliru dan dirasa sangat tidak obyektif serta melanggar hukum acara perdata ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Pembanding/semula Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palangka Raya yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding ;
- Membatalkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor 34/Pdt.G/2016/PN.Pbu tanggal 3 Agustus 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Mengadili sendiri dan memutus dengan amarnya Mengabulkan gugatan Pembanding/semula Penggugat untuk seluruhnya ;

*Hal 13 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan Pembanding/semula Penggugat/Tergugat Rekonpensi tersebut, Terbanding I/semula Tergugat I/Penggugat Rekonpensi telah menyampaikan Kontra Memori Banding tertanggal 6 Nopember 2017 yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa amar putusan *a quo* sudah tepat dan tidak cacat hukum yang berdasarkan pada alat bukti surat dan keterangan saksi yang sesuai dengan fakta persidangan sebagaimana Hukum Pembuktian yang diatur menurut ketentuan Pasal 164 HIR jo Pasal 1866 BW ;
- Bahwa Majelis Hakim telah memberikan keseimbangan hak baik bagi Pembanding/semula Penggugat maupun Para Terbanding/semula Para Tergugat untuk membuktikan keberadaan obyek sengketa dengan dilakukannya pemeriksaan setempat, dan fakanya sangat jelas bahwa Pembanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tidak dapat memberikan gambaran yang jelas dalam seluruh dalil-dalil gugatannya mengenai keberadaan obyek sengketa ;
- Bahwa mengenai Surat berupa fotocopi SHM 880 (surat bukti P-6) yang dihubungkan dengan keterangan saksi ahli Vivita Dewi Soedjarto S serta hasil pemeriksaan setempat yang kedua tanggal 14 Juli 2017 didapatkan fakta hukum bahwa batas obyek sengketa adalah parit di bagian sebelah selatan yang juga diperkuat oleh keterangan saksi RUSIANE S PANDUNG dan saksi EDDIYANTHO, yang menerangkan bahwa baik SHM Nomor 1012/Desa Sidorejo a.n YUDHA WIRAWAN (Pembanding) maupun SHM Nomor 1013/ Desa Sidorejo a.n YUDHA WIRAWAN (Pembanding) adalah merupakan pecahan dari SHM Nomor 880 atas nama RUSIANE/ RUSIANE S PANDUNG, yang notabene tidak pernah melakukan jual beli (peralihan hak) tanah sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli (surat bukti P-1 dan bukti P-3) dengan Pembanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi, sehingga penguasaan tanah yang dilakukan oleh Pembanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi adalah cacat hukum ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Terbanding I/semula Tergugat I/Penggugat Rekonpensi I mohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding Pembanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi ;
2. menguatkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor 34 /Pdt.G/2016 /PN.Pbu tanggal 3 Agustus 2017 ;

*Hal 14 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat lain, mohon untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

## MENGADILI SENDIRI

### - DALAM KONPENSI

Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor 34 /Pdt.G/2016 /PN.Pbu tanggal 3 Agustus 2017 ;

### - DALAM REKONPENSI

Mengabulkan gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya ;

### - DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Membebankan biaya perkara kepada Pembanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aquo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk menanggapi Memori Banding dari Pembanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi, Kuasa Terbanding II, III, IV, V, VI/semula selaku Tergugat II, III, IV, V, VI, telah pula menyampaikan Kontra Memori Banding tertanggal 6 Nopember 2017 yang pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa mengenai amar putusan *a quo* sudah sempurna, tepat dan tidak cacat karena sudah sesuai dengan 178 HIR dan sesuai pula dengan hukum pembuktian sebagaimana tersebut dalam Pasal 164 HIR jo Pasal 1886 BW;
2. Bahwa mengenai Surat berupa fotokopi SHM 880 (surat bukti P-6) yang dihubungkan dengan keterangan saksi ahli Vivita Dewi Soedjarto S serta hasil pemeriksaan setempat yang kedua tanggal 14 Juli 2017 didapatkan fakta hukum bahwa batas obyek sengketa adalah parit di bagian sebelah selatan dan sebelah Utara berbatasan dengan Alm. JOHN KELLER LAUD BA. Sesuai dengan surat bukti T.2-7 SURAT KETERANG/BUKTI HAK MENURUT ADAT tertanggal 16 Desember 1978 atas nama Alm. JOHN KELLER LAUD BA. Ayah dari Terbanding II, III, IV, V, VI/semua selaku Tergugat II, III, IV, V, VI/ Penggugat Rekonpensi Penggugat II, III, IV, V, VI, kemudian dalam SHM Nomo 1013 (surat bukti P-4) sebelah Utara berbatasan dengan Alm. JOHN KELLER LAUD BA. yang juga diperkuat oleh keterangan saksi RUSIANE S PANDUNG dan saksi EDDYANTHO, yang menerangkan bahwa baik SHM Nomor 1012/Desa Sidorejo a.n YUDHA WIRAWAN (Pembanding) maupun SHM Nomor 1013/ Desa Sidorejo a.n

*Hal 15 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YUDHA WIRAWAN (Pembanding) adalah merupakan pecahan dari SHM Nomor 880 atas nama RUSIANE/ RUSIANE S PANDUNG ;

3. Bahwa Majelis Hakim telah memberikan keseimbangan hak baik bagi Pembanding/semula Penggugat maupun Para Terbanding/semula Para Terbanding untu membuktikan keberadaan obyek sengketa dengan dilakukannya pemeriksaan setempat, dan fakanya sangat jelas bahwa Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak dapat memberikan gambaran yang jelas dalam seluruh dalil-dalil gugatannya mengenai keberadaan obyek sengketa sesuai ( Putusan Mahkamah Agung Nomor 81/K/Sip/1971) ***Judex factie dalam pertimbangannya telah tepat ;***

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Terbanding II, III, IV, V, VI/semua selaku Tergugat II, III, IV, V, VI/ Penggugat Rekonpensi Penggugat II, III, IV, V, VI, mohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi
2. menguatkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor 34 /Pdt.G/2016 /PN.Pbu tanggal 3 Agustus 2017 ;
3. Menghukum Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat lain, mohon untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

## MENGADILI SENDIRI

### - DALAM KOMPENSI

Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor 34 /Pdt.G/2016 /PN.Pbu tanggal 3 Agustus 2017 ;

### - DALAM REKOMPENSI

Mengabulkan gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya ;

### - DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

Membebaskan biaya perkara kepada Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aquo et bono*).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor 34 /Pdt.G/2016 /PN.Pbu tanggal 3 Agustus 2017, dan telah pula membaca serta

***Hal 16 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK***



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperhatikan Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding/semula Penggugat/Tergugat Rekonpensi tertanggal 30 Oktober 2017 serta Kontra Memori Banding dari Terbanding /semula Tergugat /Penggugat Rekonpensi I, Kuasa Terbanding II, III, IV, V, VI, /semula selaku Tergugat II, III, IV, V, VI /Penggugat Rekonpensi II, III, IV, V, VI, tetanggal 6 Nopember 2017, majelis hakim tingkat banding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor 34 /Pdt.G/2016 /PN.Pbu tanggal 3 Agustus 2017 tersebut dengan pertimbangan sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim tingkat banding mencermati kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding/semula Para Tergugat, ternyata kontra memori banding tersebut didasarkan pada ketentuan pasal-pasal dalam HIR, sebagaimana kita ketahui bahwa HIR adalah hukum acara yang berlaku untuk wilayah Jawa dan Madura, sedangkan hukum acara yang berlaku untuk wilayah diluar Jawa dan Madura adalah RBg, sehingga dengan demikian kontra memori banding dari Para Terbanding/semula Para Tergugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

## **DALAM KONPENSI**

### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor 34/Pdt.G/2016/PN Pbu tanggal 3 Agustus 2017 dalam eksepsi pada pokoknya menolak untuk seluruhnya eksepsi dari Para Tergugat/Para Terbanding sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu pertimbangan putusan dalam eksepsi tersebut diambil alih oleh majelis tingkat banding dalam mempertimbangkan seluruh eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut, sehingga dengan demikian eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat/Para Terbanding dinyatakan ditolak ;

### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa Pembanding/semula Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonpensi dalam surat gugatannya mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (pembeli) pada tanggal 29 Maret 2005 telah melakukan jual beli 2 (dua) bidang tanah dalam

*Hal 17 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan kosong dengan Ny. Rusiane (penjual) dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Noviani Ardjan, S.H., sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 110/AS/III/NA/2005 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 111/AS/III/NA/2005, terhadap tanah berupa:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 1012, Desa Sidorejo, atas nama Yudha Wirawan;
- b. Sertipikat hak Milik Nomor 1013, Desa Sidorejo, atas nama Yudha Wirawan;
- Bahwa pada sekitar bulan Oktober 2014 Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tanpa izin Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ataupun tanpa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Pemerintah Kabupaten Kotawaringin Barat telah menguasai tanah dan mendirikan bangunan rumah di atas tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, meskipun telah berulang kali Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengingatkan/menegur serta melarang Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi namun Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengabaikannya, dan tetap mendirikan bangunan diatas tanah sengketa seluas  $\pm 267,5$  M2 (dua ratus enam puluh tujuh koma lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : berbatasan dengan Dedy Sutanto;
  - Selatan : berbatasan dengan Gang Siker Laud;
  - Timur : berbatasan dengan Terry Irawati;
  - Barat : berbatasan dengan Jalan Ratu Mangku;
- Bahwa Terbanding I /semula Tergugat I Konvensi /Penggugat Rekonvensi berdalih telah membeli/membayar ganti rugi objek sengketa dari Terbanding II, III, IV, V, VI/semula Tergugat II, III, IV, V dan VI, berdasarkan kwitansi ganti rugi tertanggal 7 Januari 2013 yang ditandatangani oleh Terbanding V/semula Tergugat V dengan saksi Edy Horison, dan Surat Pernyataan Tanah tertanggal 11 November 2013, dan perbuatan Terbanding II, III, IV, V dan Terbanding /Tergugat II, III, IV, V dan VI dalam menjual tanah milik Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (objek sengketa) kepada Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi ataupun menerima ganti rugi dari Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, adalah tanpa seizin Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Terbanding II,III,IV,V dan Terbanding

*Hal 18 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*

#### 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

VI/semula Tergugat II, III, IV, V dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Para Terbanding/semula Tergugat dalam jawaban mereka pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

## **Jawaban Terbanding I/semula Tergugat I/Penggugat Rekonvensi :**

- Bahwa tanah a quo merupakan bagian dari tanah milik John Siker Laud BA berdasarkan Surat Keterangan/Bukti Hak Menurut Adat tertanggal 16 Desember 1978;
- Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi memperoleh tanah dengan cara membeli dari Ahmad Julion (Tergugat V) yang merupakan ahli waris John Siker Laud BA berdasarkan kwitansi tertanggal 7 Januari 2013 sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
- Bahwa perolehan hak atas tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Ratu Mangku Rt. 16, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat dengan ukuran panjang utara 25 meter, panjang selatan 25 meter, lebar barat 13 meter, lebar timur 8,40 meter dengan luas 267,5 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Pernyataan Tanah tertanggal 11 November 2013 yang telah diketahui serta ditandatangani oleh pihak Kelurahan Sidorejo dan teregister dalam buku register Kelurahan Sidorejo dengan batas – batas tanah :
  - Utara : Berbatasan dengan Dedy Sutanto;
  - Selatan : Berbatasan dengan Gang Siker Laut;
  - timur : Berbatasan dengan Terry Irawati;
  - Barat : Berbatasan dengan Jalan Ratu Mangku;
- Bahwa pembelian/ganti rugi yang terjadi antara Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat V merupakan jual beli yang sesuai dengan syarat syah jual beli menurut kebiasaan yang hidup di dalam masyarakat dan adat secara tunai dan terang;

## **Jawaban Terbanding II, III, IV, V dan VI/semula Tergugat II, III, IV, V dan Tergugat VI :**

- Bahwa Tergugat V memiliki tanah berdasarkan Surat Keterangan/Bukti Hak Menurut Adat tertanggal 16 Desember 1978 atas nama Alm. John Siker Laud BA, yang merupakan ayah kandung Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, dan sesuai pesan Alm. John

*Hal 19 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Siker Laud BA, diberikan kepada Tergugat V untuk menjaga dan merawat sekaligus Tergugat V sebagai pewarisnya;

- Bahwa Tergugat V menjual melepaskan sebagian hak atas tanah kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan ukuran panjang utara 25 meter, panjang selatan 25 meter, lebar barat 13 meter, lebar timur 8,40 meter, dengan luas 267,5 m<sup>2</sup>, dengan pembayaran ganti rugi berdasarkan Kwitansi Pembayaran ganti rugi tanah tanggal 7 Januari 2013 sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
- Bahwa tanah yang dijual/ganti rugi oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat V bukan merupakan tanah obyek perkara a quo milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan, jawaban, replik dan duplik selain dalil pokok gugatan yang disangkal oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II s.d. VI, ada juga dalil-dalil yang diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal, yaitu dalil mengenai:

- Bahwa Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah menguasai tanah dan mendirikan bangunan rumah di atas tanah objek sengketa, seluas  $\pm$  267,5 M<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh tujuh koma lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :  
Utara : berbatasan dengan Dedy Sutanto;  
Selatan : berbatasan dengan Gang Siker Laud;  
Timur : berbatasan dengan Terry Irawati;  
Barat : berbatasan dengan Jalan Ratu Mangku;
- Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi memperoleh tanah objek sengketa dengan cara membeli/membayar ganti rugi objek sengketa dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI berdasarkan kwitansi ganti rugi tertanggal 7 Januari 2013 sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) yang ditandatangani oleh Tergugat V, dan Surat Pernyataan Tanah tertanggal 11 November 2013, dengan ukuran panjang utara 25 meter, panjang selatan 25 meter, lebar barat 13 meter, lebar timur 8,40 meter;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh Tergugat, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPdata dan Pasal 283 RBg yang menyatakan "*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*". Maka

*Hal 20 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

kewajiban pertama Penggugatlah untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalilnya tersebut, akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Tergugat pula untuk membuktikan (mempertahankan) dalil-dalil bantahannya (sangkalannya) tersebut, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Pembanding/semula Penggugat/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan alat-alat bukti berupa surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11 beserta para saksi yaitu 1. Tarung Gintik, 2. Rizadi Hadi, dan 2 orang Saksi Ahli yaitu Saksi VIVITA DEWI SOEDJARTO, dan Saksi AMIR HADI, SE.M.Ec ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Terbanding I/semula Tergugat I/Penggugat Rekonpensi serta Terbanding II, III, IV, V dan VI/semula Tergugat II, III, IV, V dan Tergugat VI, telah pula mengajukan alat-alat bukti berupa surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-9 dan T.2-1 sampai dengan T.2-8 serta para Saksi yaitu : 1. Saksi RUSIANE S.PANDUNG, 2. Saksi EDDIYANTHO, dan 3. Saksi GATOT SUTRISNO ;

Menimbang, bahwa guna memperoleh gambaran yang jelas atas objek sengketa, Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan dibantu Panitera Pengganti telah mengadakan pemeriksaan setempat pada tanggal 16 Juni 2017 dan tanggal 14 Juli 2017, dan selanjutnya didapatkan fakta-fakta yang untuk jelasnya sebagaimana terurai dalam gambar lokasi pemeriksaan setempat yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dan dianggap menjadi bagian dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis tingkat Banding terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang dalil pokok dari gugatan Pembanding/semula Penggugat/Tergugat Rekonpensi, bahwa tanah dalam perkara ini adalah milik dari Pembanding/semula Penggugat/Tergugat Rekonpensi yang dibeli dari Ny. Rusiane dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tanggal 29 Maret 2005 dalam keadaan kosong sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 110/AS/III/NA/2005 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 111/AS/III/NA/2005 ( surat bukti tanda P.1 dan P.3 ), terhadap tanah berupa:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 1012, Desa Sidorejo, atas nama Yudha Wirawan ( Bukti tanda P.2 ) ;

*Hal 21 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertipikat hak Milik Nomor 1013, Desa Sidorejo, atas nama Yudha Wirawan ( bukti tanda P.4 );

Bahwa ternyata kemudian diatas sebagian tanah miliknya tersebut telah dipergunakan oleh Terbanding/semula Tergugat I/Penggugat Rekonpensi untuk membangun rumah tanpa seijin dari Pembanding/semula Penggugat/Tergugat Rekonpensi, sehingga dengan dibangunnya rumah tersebut oleh Terbanding I/semula Tergugat I/Penggugat Rekonpensi, maka dirasakan sangat mengganggu dan merugikan Pembanding/semula Penggugat/Tergugat Rekonpensi selaku pemiik tanah *a quo* ;

Menimbang, bahwa pengakuan kepemilikan tanah tersebut telah dibantah oleh Terbanding/semula Tergugat I/Penggugat Rekonpensi dan mengaku bahwa dia membangun rumah diatas tanah miliknya sendiri seluas 267,5 m2 yang dibeli dari Para Terbanding II, III, IV,V dan Terbanding VI/semula Tergugat II, III, IV, V dan Tergugat VI dimana penerimaan uang dilakukan oleh Terbanding V/semula Tergugat V AHMAD JULION yang merupakan salah satu ahli waris JOHN SIKER LAUD BA. dengan bukti kwitansinya tertanggal 7 Januari 2013 sebesar Rp7.000.000,- (tujuh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa majelis hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Bun dalam putusan perkara *a quo*, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat ternyata pihak Pembanding/semula Penggugat/Tergugat dalam Rekonpensi tidak dapat menunjukkan secara jelas mengenai objek perkara, sehingga majelis hakim tingkat pertama memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*), dengan pertimbangan sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa selama dilakukan pemeriksaan setempat, sudah diakomodir kedua belah pihak, dimana diberikan kesempatan bagi pihak Penggugat untuk menunjukkan lokasi obyek sengketa, dan pihak Tergugat juga diberikan kesempatan untuk menunjukkan dalil sangkalan mereka terkait keberadaan obyek sengketa dengan menunjuk kepada bukti Surat Keterangan/Bukti Hak menurut Adat tertanggal 16 Desember 1978;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan, pada awalnya terlihat adanya tumpang tindih penguasaan kepemilikan obyek sengketa diantara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvesi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvesi masing-masing dengan dalil buktinya, dan dari pemeriksaan setempat lanjutan dengan mengacu kepada SHM Nomor M880, dan dengan mempertimbangkan pendapat Saksi Ahli Vivita Dewi Soedjarto S., yang menerangkan, sebagai berikut:

*Hal 22 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang melakukan pengukuran apabila tidak ada titik kordinatnya dilakukan dengan batas alam;
- Bahwa tanah yang sedang bersengketa saat ini menggunakan batas-batas parit;

maka untuk pemeriksaan setempat berikutnya berpatok pada batas alam yang disebut dalam SHM Nomor M880 di sebelah Selatan berupa parit, dan diketahui parit yang dimaksud sudah tidak terlihat lagi dari sebelah Timur yaitu Jalan Ratu Mangku namun masih terdapat bekas parit dimaksud dengan menyusuri tanah ke arah bagian Barat, dan bila ditarik garis lurus, parit tersebut berjarak  $\pm 20$  Meter dari patok sebelah Selatan yang ditunjuk oleh pihak Penggugat, dan berakibat lokasi obyek sengketa yang dimaksud dalam gugatan Konvensi pun tidak tepat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *pemeriksaan setempat* atau *descente* ialah pemeriksaan mengenai perkara oleh Hakim karena jabatannya yang dilakukan di luar gedung atau tempat kedudukan pengadilan, agar Hakim dengan melihat sendiri memperoleh gambaran atau keterangan yang memberi kepastian tentang peristiwa-peristiwa yang menjadi sengketa dan meskipun pemeriksaan setempat ini tidak dimuat di dalam pasal 164 HIR (pasal 284 R.Bg, 1866 BW) sebagai alat bukti, tetapi oleh karena tujuan pemeriksaan setempat ialah agar Hakim memperoleh kepastian tentang peristiwa yang menjadi sengketa, maka fungsi pemeriksaan setempat pada hakekatnya adalah sebagai alat bukti. Kekuatan pembuktiannya diserahkan kepada pertimbangan Hakim. (vide: Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo: Hukum Acara Perdata Indonesia, edisi kelima- penerbit Liberty, Yogyakarta);

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bukti surat dan Saksi-saksi yang diajukan Penggugat Konvensi serta mencermati hasil pemeriksaan setempat tersebut, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai keberadaan dari obyek sengketa yang dimaksud dalam gugatan Konvensinya, dan dengan mengacu pada kaidah hukum putusan Mahkamah Agung Nomor 81 K/Sip/1971 tanggal 11 Agustus 1971, yang berbunyi sebagai berikut:

“Hasil Pemeriksaan Setempat” atas letak, luas dan batas-batasnya tanah (obyek sengketa) ternyata tidak sesuai dengan yang diuraikan dan dicantumkan dalam “posita surat gugatan”, maka putusan Judex facie dictumnya berbunyi : Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (N.O) dan bukan “Menolak Gugatan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka mengakibatkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi syarat formal sebagai suatu surat gugatan menurut hukum, maka gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam pokok perkara

*Hal 23 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah tidak relevan dan tidak perlu lagi dipertimbangkan, oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa atas putusan hakim tingkat pertama dalam perkara *a quo* dengan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, majelis hakim tingkat banding tidak sependapat dan menilai bahwa putusan hakim tingkat pertama tersebut keliru, karena hanya berdasarkan putusannya terhadap hasil pemeriksaan setempat dan juga keliru menghubungkan pertimbangannya terhadap asal usul alas hak dari Pembanding/semula Penggugat/Tergugat dalam rekonsensi, yaitu asal muasal Sertipikat Hak Milik Nomor 1012, Desa Sidorejo, atas nama Yudha Wirawan, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1013, Desa Sidorejo, atas nama Yudha Wirawan, yaitu dari sertipikat induknya sebelum mengalami pemecahan, yaitu bukti P-6 berupa fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor M880 atas nama Rusiane. SHM Nomor M880 telah dipecah menjadi 4 (empat) sertipikat, yaitu SHM Nomor 1010, SHM Nomor 1011, SHM Nomor 1012 dan SHM Nomor 1013, demikian pula dibenarkan oleh keterangan saksi-saksi dari pihak Penggugat maupun dari pihak Tergugat dalam perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa pihak Pembanding/semula Penggugat Konkensi/Tergugat Rekonsensi memiliki tanah sengketa dalam perkara *a quo* yaitu membeli tanah bersertifikat atas nama Rusiane dengan riwayat sebagai berikut :

- bahwa tanah dalam perkara ini adalah milik dari Pembanding/semula Penggugat/Tergugat Rekonsensi yang dibeli dari Ny. Rusiane dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tanggal 29 Maret 2005 dalam keadaan kosong sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 110/AS/III/NA/2005 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 111/AS/III/NA/2005 ( surat bukti tanda P.1 dan P.3 ), terhadap tanah berupa:Sertipikat Hak Milik Nomor 1012, Desa Sidorejo, atas nama Yudha Wirawan ( Bukti tanda P.2 ),Sertipikat hak Milik Nomor 1013, Desa Sidorejo, atas nama Yudha Wirawan ( bukti tanda P.4 );
- bahwa asal muasal Sertipikat Hak Milik Nomor 1012, Desa Sidorejo, atas nama Yudha Wirawan, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1013, Desa Sidorejo, atas nama Yudha Wirawan, yaitu dari sertipikat induknya sebelum mengalami pemecahan, yaitu bukti P-6 berupa fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor M880 atas nama Rusiane. SHM No M880 telah dipecah menjadi 4 (empat) sertipikat, yaitu SHM Nomor 1010, SHM Nomor 1011, SHM Nomor 1012 dan SHM Nomor 1013 ;

*Hal 24 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa pembuatan sertifikat atas nama Rusiane telah memenuhi prosedur dan dihadiri dan ditanda tangani oleh saksi-saksi batas, diantaranya saksi batas sebelah selatan ditanda tangani oleh Bapak Jhon Siker Laud yaitu orang tua dari Para Terbanding II s/d VI/semula Tergugat II s/d VI ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas ternyata dalam penerbitan sertifikat hak milik atas nama Rusiane tersebut pada saat pengukurannya dihadiri oleh saksi-saksi yang berbatasan, diantaranya saksi yang berbatasan sebelah selatan yaitu dihadiri dan ditanda tangani oleh Bapak Jhon Siker Laud ( orang tua dari Para Terbanding II s/d VI/semula Tergugat II s/d VI ) dan ternyata diatas tanah sengketa tersebut telah berdiri bangunan milik Tergugat I/Terbanding I/Penggugat Rekonpensi, sehingga tidaklah benar bahwa tanah sengketa dalam perkara *a quo* tidak jelas mengenai batas-batas dan ukurannya sehingga menyebabkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*) ;

Menimbang, bahwa alat bukti yang diajukan oleh Pembanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dalam rangka membuktikan dalil-dalil gugatan dalam perkara *a quo* yaitu berupa surat yang diberi tanda P.1 s/d P.11 dan keterangan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa surat bukti yang diajukan oleh Pembanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi berupa : Foto copy Akta Jual Beli Nomor 110/AS/III/NA/2005 tanggal 29 Maret 2005 yang dbuat oleh Notaris/PPAT NOVIANI ARDJAN, S.H., tertanda P-1; Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 1012, Desa Sidorejo, atas nama YUDHA WIRAWAN, tertanda P-2; Foto copy Akta Jual Beli Nomor 111/AS/III/NA/2005 tanggal 29 Maret yang dibuat oleh Notaris / PPAT NOVIANI ARDJAN, S.H., tertanda P-3; Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 1013, Desa Sidorejo, atas nama YUDHA WIRAWAN, tertanda P-4; Foto copy Surat Keterangan B.363-X/KC/ADK/03/2017 dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Pangkalan Bun, tertanggal 1 Maret 2017 yang ditandatangani oleh NURIA ARDHINI, tertanda P-5; Foto copy Buku Tanah Milik Nomor M880, Prop. Kalimantan Tengah, Kab. Kotawaringin Barat, Kec. Arut Selatan, Kel. Sidorejo atas nama pemegang hak RUSIANE, tertanda P-6; Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB atas SHM Nomor 1012 atas nama Penggugat untuk tahun 2016 tertanggal 30 Maret 2016 dari Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah Kab. Kotawaringin Barat, tertanda P-7; Foto copy Surat Tanda Terima Setoran dari Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah Kab.

*Hal 25 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Kotawaringin Barat dengan tanggal bayar 30 Juni 2016, tertanda P-8; Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB atas SHM Nomor 1013 atas nama Penggugat untuk tahun 2016 tertanggal 30 Maret 2016 dari Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah Kab. Kotawaringin Barat, tertanda P-9; Foto copy Surat Tanda Terima Setoran dari Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah Kab. Kotawaringin Barat dengan tanggal bayar 30 Juni 2016, tertanda P-10; Foto copy Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor 304/Pdt.G/2008/PN. Smg antara HM. Pujiono Cahyo Widiyanto alias Syehk Puji (Penggugat/Tergugat Rekonvensi) lawan Legiyanto Toha (LSM Kompak/Tergugat/Penggugat Rekonvensi) tanggal 12 Agustus 2009, tertanda P-11;

Menimbang, bahwa sebaliknya, untuk meneguhkan dan menguatkan dalil-dalil sangkalan dan Gugatan Rekonvensinya, Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti tertulis berupa foto copy yang telah diberi materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti tertanda T.1-5, sebagai berikut: Foto copy Kwitansi pembayaran ganti rugi atas tanah yang terletak di Jalan Ratu Mangku Rt. 16, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat dengan jumlah pembayaran ganti rugi berupa uang sebesar Rp7.000.000,- (tujuh juta rupiah), tertanda T.1-1; Foto copy Surat Pernyataan Tanah atas nama HORAS MARBUN tertanggal 11 November 2013 yang terletak di Jalan Ratu Mangku Rt. 16, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat dengan ukuran panjang utara 25 meter, panjang selatan 25 meter, lebar barat 13 meter, lebar timur 8,40 meter dengan luas 267,5 m<sup>2</sup>, tertanda T.1-2; Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Bumi Terutang PBB atas nama HORAS MARBUN tahun 2015 tertanggal 09 November 2015, tertanda T.1-3; Foto copy foto situasi tanah sebanyak 5 (lima) foto pada tahun 2014, tertanda T.1-4; Foto copy Surat Pernyataan Tanah atas nama DEDY SUTANTO tertanggal 11 November 2013, tertanda T.1-5; Foto copy Surat Pernyataan Tanah atas nama TERRY IRAWATI tertanggal 11 November 2013, tertanda T.1-6; Foto copy Surat Keterangan/Bukti Hak menurut Adat tertanggal 16 Desember 1978 atas nama JOHN SIKER LAUD, tertanda T.1-7; Foto copy Putusan Perkara Perdata Nomor 36/Pdt.G/2015/PN Pbu tertanggal 28 Januari 2016, tertanda T.1-8; Foto copy Surat Pernyataan atas nama RUSIANE S. PANDUNG tertanggal 20 September 2016, tertanda T.1-9;

Menimbang, bahwa sebaliknya, untuk meneguhkan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya, maka pihak Tergugat II s.d. Tergugat VI telah mengajukan bukti tertulis berupa foto copy yang telah diberi materai

*Hal 26 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti tertanda T.2-2 dan T.2-3, sebagai berikut : Foto copy Surat Kematian atas nama JOHN SIKER LAUD tertanggal 04 November 2016, tertanda T.2-1; Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 30 Oktober 2013, tertanda T.2-2; Foto copy Surat Pernyataan Tanah atas nama DEDY SUTANTO tertanggal 11 November 2013, tertanda T.2-3; Foto copy Surat Pernyataan Tanah atas nama OBET MEYGU tertanggal 11 November 2013, tertanda T.2-4; Foto copy Surat Pernyataan Tanah atas nama TERRY IRAWATI tertanggal 11 November 2013, tertanda T.2-5; Foto copy Surat Pernyataan tanah atas nama AHMAD JULION tertanggal 11 November 2013, tertanda T.2-6; Foto copy Surat Keterangan / bukti hak menurut Adat tertanggal 16 Desember 1978 atas nama JOHN SIKER LAUD, tertanda T.2-7; Foto copy Surat Pernyataan atas nama RUSIANE S. PANDUNG tertanggal 20 September 2016, tertanda T.2-8;

Menimbang, bahwa surat bukti tanda P.1 dan P. 3 adalah akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT NOVIANI ARDJAN, S.H, bahwa telah terjadi jual beli antara Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan saksi Rusiane berupa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1012 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1013 ( surat bukti tanda P. 2 dan P. 4 ) dan asli kedua sertifikat hak milik tersebut ada di BRI sebagai agunan utang dari Penggugat Kompensi ( surat bukti tanda P.5 ), kedua surat bukti SHM Nomor 1012 dan SHM Nomor 1013 tersebut adalah pemecahan dari SHM Nomor 880 ( surat bukti tanda P.6 ), sebagai pemilik tanah dalam perkara *a quo* yang baik, Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah membayar PBB kedua SHM tersebut ( bukti P.7 s/d P.10 ), sedangkan P.11 tidak ada hubungannya dengan bukti kepemilikan dari Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dalam perkara *aquo*, oleh karenanya bukti tanda P.11 tersebut dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa disamping surat-surat bukti tersebut diatas, Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan saksi-saksi yang membenarkan tanah terperkara adalah hak milik Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, pembuatan surat bukti SHM Nomor 1012 dan SHM Nomor 1013 serta akta jual yang dibuat di depan PPAT tersebut ( bukti P.1 s/d P.4 ) adalah sudah memenuhi prosedur/sesuai peraturan yang berlaku dan benar bahwa diatas tanah milik Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah berdiri bangunan milik Terbanding /semula Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi ;

*Hal 27 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian bahwa bukti kepemilikan Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi terhadap tanah sengketa dalam perkara *a quo* adalah bukti autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti dari Terbanding /semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi tanda T.I.1 s/d T.I.4 berupa kwitansi pembelian tanah terperkara antara Tergugat I dengan Tergugat V ( T.I.1 ), surat bukti kepemilikan Tergugat I terhadap tanah terperkara yaitu surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani sendiri oleh Tergugat I ( T.I.2 ), surat bukti Pembayaran PBB ( T.I.3 ) dan foto lokasi tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I, surat bukti tanda T.I.5 dan T.I.6 adalah surat pernyataan perbatasan tanah dengan tanah yang diduduki oleh Tergugat I, surat bukti tanda T.I.7 adalah surat bukti hak adat atas nama Jhon Siker Laud yaitu orang tua Tergugat V yang menjualkan tanah terperkara kepada Tergugat I, surat bukti tanda T.I.8 adalah putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun yang menunjukkan bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat telah pernah berperkara tentang tanah sengketa, sedangkan surat bukti tanda T.I.9 adalah surat pernyataan dari saksi Rusiane bahwa ia tidak pernah menjual tanah kepada Penggugat dalam perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa surat bukti yang diajukan oleh Tergugat II s/d Tergugat VI, surat bukti tanda T.II.1 adalah surat kematian Jhon Siker Laud yang meninggal tanggal 18 Juli 2012, surat bukti tanda T.II.2 adalah surat keterangan ahli waris bahwa para Tergugat II s/d Tergugat VI adalah ahli waris dari Jhon Siker Laud, surat bukti tanda T.II.3 s/d T.II.6 surat pernyataan yang menunjukkan perbatasan tanah dengan tanah sengketa, surat bukti tanda T.II.7 adalah surat hak tanah adat atas nama Jhon siker laud orang tua Tergugat II s/d Tergugat VI, surat T.II.8 adalah surat pernyataan dari Rusiane bahwa ia tidak pernah menjual tanah sengketa kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mencermati surat-surat bukti yang diajukan oleh Para Terbanding/semula Para Tergugat tersebut, hanyalah merupakan surat-surat pernyataan dari para pihak yang hanya berlaku bagi yang membuat pernyataan tersebut dan bukanlah merupakan bukti kepemilikan Tergugat I/Terbanding I terhadap tanah sengketa, surat bukti tanda Tanda I.7 sama dengan surat bukti T.II.7 yaitu surat bukti tanah adat atas nama Alm. Jhon Siker Laud tidaklah bertentangan dengan surat bukti sertifikat induk SHM Nomor M880 milik Rusiane karena pada saat proses penerbitan SHM tersebut, Alm. Jhon Siker Laud ikut bertanda tangan sebagai saksi batas ;

*Hal 28 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa surat bukti T.I.8 adalah putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun yang menunjukkan bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat telah pernah berperkara tentang tanah sengketa, tetapi setelah majelis mencermati surat bukti tersebut tidaklah menutup kemungkinan bagi Penggugat/Pembanding untuk melakukan gugatan kembali terhadap tanah dalam *a quo* ( bukan merupakan ne bis in idem ) ;

Menimbang, bahwa surat bukti tanda T.I.9 sama dengan surat bukti Tanda T.II.8 yaitu surat pernyataan dari saksi Rusiane bahwa ia tidak pernah menjual tanah sengketa kepada Pembanding/Penggugat, surat pernyataan ini tidak dapat melumpuhkan surat bukti dari Pembanding/Penggugat tanda P.1 dan P.3 yaitu akta jual antara Penggugat/Pembanding dengan saksi Rusiane yang dibuat dihadapan PPAT, begitu juga keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Terbanding/Para Tergugat juga tidak dapat melemahkan bukti surat akta jual beli antara Pembanding/Penggugat dengan saksi Rusiane dalam perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas ternyata Pihak Pembanding/semula Penggugat konpensi/Tergugat Rekonpensi telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan sebaliknya Para Terbanding/semula Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya, maka sudah sepatutnya gugatan Pembanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Pembanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi, apakah akan dikabulkan seluruhnya ataukah akan dikabulkan hanya sebagian, akan dipertimbangkan sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada point 2 menyatakan sah Akta Jual Beli Nomor 110/AS/III/NA/2005 tertanggal 29 Maret 2005 dan Akta Jual Beli Nomor 111/AS/III/NA/2005 tertanggal 29 Maret 2005 antara Ny. RUSIANE selaku Penjual dan YUDHA WIRAWAN (Penggugat) selaku Pembeli yang dibuat oleh Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) NOVIANI ARDJAN, S.H. dan petitum gugatan pada point 3 Menyatakan sah: a. Sertipikat Hak Milik Nomor 1012, Desa Sidorejo atas nama YUDHA WIRAWAN, berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992 No. 1770, luas 1.034 m2, dengan batas-batas tanah : sebelah utara tanah milik Penggugat (Sertipikat Hak Milik Nomor 1013/Desa Sidorejo), sebelah selatan tanah milik Penggugat (Sertipikat Hak Milik Nomor 1011/Desa Sidorejo),

*Hal 29 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelah barat Jl. Ratu Mangku, sebelah timur tanah milik Harygano Ringkas, sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 110/AS/III/NA/2005, b. Sertipikat hak Milik Nomor 1013, Desa Sidorejo atas nama YUDHA WIRAWAN, berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992, Nomor 1771/1992, luas 1.060 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Ratu Mangku, RT.16, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kota Waringin Barat, Propinsi Kalimantan Tengah, dengan batas-batas tanah : sebelah utara tanah milik John Siker Laud, sebelah selatan tanah milik Penggugat (Sertipikat Hak Milik Nomor 1012/Desa Sidorejo), sebelah barat Jl. Ratu Mangku, sebelah timur tanah milik Harygano Ringkas, sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 111/AS/III/NA/2005, sebagaimana telah dipertimbangkan sudah sepatutnya dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada point 4 menyatakan tidak sah Surat Pernyataan Tanah tertanggal 11 November 2013 dan petitum point 5 Menyatakan tidak sah kwitansi ganti rugi sebidang tanah tertanggal 7 Januari 2013 dengan angka nominal Rp7.000.000,- (tujuh juta rupiah) yang ditandatangani oleh Tergugat V dengan saksi EDY HORISON, kedua petitum ini sudah berlebihan sehingga kedua petitum tersebut dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa petitum gugatan pada point 6 Menyatakan hukumnya Perbuatan Para Tergugat, yaitu:

- Perbuatan Tergugat I yang telah meletakkan material / bahan bangunan di atas tanah milik Penggugat (objek sengketa) tanpa ijin dari Penggugat;
- Perbuatan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI yang telah menerima ganti rugi sebesar Rp7.000.000,- (tujuh juta rupiah) dari Tergugat I sebagaimana dalam kwitansi ganti rugi sebidang tanah tertanggal 7 Januari 2013 dengan angka nominal Rp7.000.000,- (tujuh juta rupiah) yang ditandatangani oleh Tergugat V dengan saksi EDY HORISON;
- Perbuatan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dalam membuat Surat Pernyataan Tanah tertanggal 11 November 2013;
- Perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah milik Penggugat seluas 267,5 M<sup>2</sup> kemudian telah dilarang oleh Penggugat namun diabaikan oleh Tergugat I atau tetap dikuasai tanpa alas hak oleh Tergugat I, dengan ukuran panjang utara 25 meter, panjang selatan 25 meter, lebar barat 13 meter dan lebar timur 8,40 meter dengan batas-batas tanah:  
Utara : berbatasan dengan DEDY SUTANTO;  
Selatan : berbatasan dengan Gang Siker Laud;

*Hal 30 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : berbatasan dengan TERRY IRAWATI;  
Barat : berbatasan dengan Jalan Ratu Mangku;

- Perbuatan Tergugat I yang mendirikan bangunan rumah seluas 267,5 M2 tanpa adanya / disertai **Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** dari Pemerintah Kabupaten Kotawaringin Barat, dengan ukuran panjang utara 25 meter, panjang selatan 25 meter, lebar barat 13 meter dan lebar timur 8,40 meter dengan batas-batas tanah:

Utara : berbatasan dengan DEDY SUTANTO;  
Selatan : berbatasan dengan Gang Siker Laud;  
Timur : berbatasan dengan TERRY IRAWATI;  
Barat : berbatasan dengan Jalan Ratu Mangku;

adalah cacat hukum dan tidak sah serta merupakan perbuatan melawan hukum, patut untuk dikabulkan karena sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa tanah dalam perkara *a quo* adalah sah milik Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, sehingga perbuatan para Terbanding/Para Tergugat kompensi/Penggugat Rekonpensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada point 7 Memerintahkan kepada Tergugat I untuk membongkar bangunan rumah seluas 267,5 M2 dengan ukuran panjang utara 25 meter, panjang selatan 25 meter, lebar barat 13 meter dan lebar timur 8,40 meter dengan batas-batas tanah :

Utara : berbatasan dengan DEDY SUTANTO;  
Selatan : berbatasan dengan Gang Siker Laud;  
Timur : berbatasan dengan TERRY IRAWATI;  
Barat : berbatasan dengan Jalan Ratu Mangku;

yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1012, Desa Sidorejo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1013, Desa Sidorejo atas nama / milik Penggugat dengan biaya sendiri dan bila tidak segera dibongkar maka dibongkar paksa dengan bantuan aparat yang berwenang dan tanah dikembalikan dalam kondisi kosong seperti semula, patut untuk dikabulkan karena telah dipertimbangkan diatas bahwa tanah dalam perkara *a quo* adalah sah merupakan hak milik dari Penggugat/Pembanding ;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada point 8 Menyatakan hukunya Para Tergugat mengganti rugi kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar: Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah); Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah)= Rp1.850.000.000,- ( satu milyar delapan ratus lim puluh juta rupiah),

*Hal 31 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan ditolak karena Pembanding/Penggugat tidak pernah membuktikan tentang kerugian yang dideritanya tersebut ;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada point 9 Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, sejak putusan ini dibacakan sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik, dapat dikabulkan untuk menjamin pelaksanaan putusan, tetapi nilai uang paksa tersebut cukup Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada point 10 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas harta kekayaan Para Tergugat, yaitu: a. Berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, beserta barang-barang bergerak yang ada di dalamnya yang terletak di Jl. Padat Karya, RT.15, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat, Propinsi Kalimantan Tengah, b. Berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, beserta barang – barang bergerak yang ada di dalamnya yang terletak di Jl. Ratu Mangku Rt. 005, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat, Propinsi Kalimantan Tengah, dinyatakan ditolak karena tidak pernah dilakukan penyitaan terhadap tanah dalam perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada point 11 Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bijvooraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi, dinyatakan ditolak karena tidak ada alasan yang mendesak untuk itu ;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada point 12 Menghukum kepada Para Tergugat secara tanggung-renteng untuk membayar biaya perkara ini, hal ini akan dipertimbangkan dalam konpensi dan dalam rekompensi ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tentang petitum gugatan Penggugat/Pembanding sebagaimana tersebut diatas, ternyata hanya dikabulkan sebagian, maka gugatan selebihnya dinyatakan ditolak ;

## **Dalam Rekompensi**

Menimbang, bahwa Tergugat I Dalam Kompensi mengajukan gugatan balik ( Rekompensi ) karena tanah terperkara adalah sah milik Tergugat I Dalam Kompensi Penggugat Dalam Rekompensi, perbuatan Penggugat Dalam Kompensi Tergugat Dalam Rekompensi melakukan gugatan Dalam Kompensi, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat

*Hal 32 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonsensi Tergugat Dalam Kompensi baik secara materil maupun secara immaterial, kerugian materil sejumlah Rp100.000.000,- ( seratus juta rupiah ) sedangkan kerugian Immaterial sebesar Rp1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah )

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan Dalam Kompensi/Dalam Pokok Perkara bahwa gugatan Penggugat/Pembanding dikabulkan dan dinyatakan bahwa tanah dalam perkara *a quo* adalah tanah hak milik Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Dalam Rekonsensi sesuai bukti P.1 s/d P.4 yaitu akta jual beli dan SHM Nomor 1012 dan SHM Nomor 1013, dan Perbuatan Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat Dalam Kompensi dalam melakukan gugatan tersebut dalam rangka mempertahankan haknya atas tanah *a quo* sehingga bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, maka gugatan Rekonsensi dari Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat Dalam Kompensi dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor 34 /Pdt.G/2016 /PN.Pbu tanggal 3 Agustus 2017 tidak dapat dipertahankan lagi oleh karenanya harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara *a quo* sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;

## **Dalam Kompensi dan Dalam Rekonsensi :**

Menimbang, bahwa Para Tergugat Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekonsensi/Para Terbanding dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 serta RBG;

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonsensi ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor 34 /Pdt.G/2016 /PN.Pbu tanggal 3 Agustus 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;

## **MENGADILI SENDIRI**

## **DALAM KONPENSI**

*Hal 33 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Eksepsi

Menolak seluruh eksepsi dari Para Tergugat ;

## Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pembanding/semula Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah Akta Jual Beli Nomor 110/AS/III/NA/2005 tertanggal 29 Maret 2005 dan Akta Jual Beli Nomor 111/AS/III/NA/2005 tertanggal 29 Maret 2005 antara Ny. RUSIANE selaku Penjual dan YUDHA WIRAWAN (Penggugat) selaku Pembeli yang dibuat oleh Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) NOVIANI ARDJAN, S.H.;
3. Menyatakan sah:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 1012, Desa Sidorejo atas nama YUDHA WIRAWAN, berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992 No. 1770, luas 1.034 m2, dengan batas-batas tanah : sebelah utara tanah milik Penggugat (Sertipikat Hak Milik Nomor 1013/Desa Sidorejo), sebelah selatan tanah milik Penggugat (Sertipikat Hak Milik Nomor 1011/Desa Sidorejo), sebelah barat Jl. Ratu Mangku, sebelah timur tanah milik Harygano Ringkas, sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 110/AS/III/NA/2005;
  - b. Sertipikat hak Milik Nomor 1013, Desa Sidorejo atas nama YUDHA WIRAWAN, berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992, Nomor 1771/1992, luas 1.060 m2 yang terletak di Jl. Ratu Mangku, RT.16, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kota Waringin Barat, Propinsi Kalimantan Tengah, dengan batas-batas tanah : sebelah utara tanah milik John Siker Laud, sebelah selatan tanah milik Penggugat (Sertipikat Hak Milik Nomor 1012/Desa Sidorejo), sebelah barat Jl. Ratu Mangku, sebelah timur tanah milik Harygano Ringkas, sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 111/AS/III/NA/2005;
4. Menyatakan hukumnya Perbuatan Para Tergugat, yaitu:
  - Perbuatan Tergugat I yang telah meletakkan material / bahan bangunan di atas tanah milik Penggugat (objek sengketa) tanpa ijin dari Penggugat;
  - Perbuatan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI yang telah menerima ganti rugi sebesar Rp7.000.000,- (tujuh juta rupiah) dari Tergugat I sebagaimana dalam kwitansi ganti rugi sebidang tanah tertanggal 7 Januari 2013 dengan angka nominal Rp7.000.000,- (tujuh juta rupiah) yang ditandatangani oleh Tergugat V dengan saksi EDY HORISON;

*Hal 34 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perbuatan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dalam membuat Surat Pernyataan Tanah tertanggal 11 November 2013;
- Perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah milik Penggugat seluas 267,5 M2 kemudian telah dilarang oleh Penggugat namun diabaikan oleh Tergugat I atau tetap dikuasai tanpa alas hak oleh Tergugat I, dengan ukuran panjang utara 25 meter, panjang selatan 25 meter, lebar barat 13 meter dan lebar timur 8,40 meter dengan batas-batas tanah :
  - Utara : berbatasan dengan DEDY SUTANTO;
  - Selatan : berbatasan dengan Gang Siker Laud;
  - Timur : berbatasan dengan TERRY IRAWATI;
  - Barat : berbatasan dengan Jalan Ratu Mangku;
- Perbuatan Tergugat I yang mendirikan bangunan rumah seluas 267,5 M2 tanpa adanya / disertai **Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** dari Pemerintah Kabupaten Kotawaringin Barat, dengan ukuran panjang utara 25 meter, panjang selatan 25 meter, lebar barat 13 meter dan lebar timur 8,40 meter dengan batas-batas tanah:
  - Utara : berbatasan dengan DEDY SUTANTO;
  - Selatan : berbatasan dengan Gang Siker Laud;
  - Timur : berbatasan dengan TERRY IRAWATI;
  - Barat : berbatasan dengan Jalan Ratu Mangku;adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

5. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk membongkar bangunan rumah diatas tanah seluas 267,5 M2 dengan ukuran panjang utara 25 meter, panjang selatan 25 meter, lebar barat 13 meter dan lebar timur 8,40 meter dengan batas-batas tanah :

Utara : berbatasan dengan DEDY SUTANTO;  
Selatan : berbatasan dengan Gang Siker Laud;  
Timur : berbatasan dengan TERRY IRAWATI;  
Barat : berbatasan dengan Jalan Ratu Mangku;

yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1012, Desa Sidorejo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1013, Desa Sidorejo atas nama / milik Penggugat dengan biaya sendiri dan bila tidak segera dibongkar maka dibongkar paksa dengan bantuan aparat yang berwenang dan tanah dikembalikan dalam kondisi kosong seperti semula;

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

*Hal 35 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menolak gugatan Pembanding/semula Penggugat dalam Kompensi/  
Tergugat Dalam Rekonpensi untuk selebihnya ;

## Dalam Rekonpensi

Menolak gugatan Rekonpensi dari Penggugat Dalam Rekonpensi/semula  
Tergugat I Dalam Kompensi/Terbanding I untuk seluruhnya ;

## Dalam Kompensi dan Dalam Rekonpensi :

- Menghukum Para Terbanding/semula Para Tergugat Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palangka Raya pada hari : Jumat, tanggal 5 Januari 2018 oleh kami : **ELLY ENDANG DAHLIANI, S.H., M.H.** Ketua Pengadilan Tinggi Palangka Raya sebagai Hakim Ketua, dengan **PUDJI TRI RAHADI, SH** dan **WIWIK DWI WISNUNINGDYAH, SH.,MH.**, masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Palangkara, sebagai Hakim-hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palangka Raya, tanggal 28 Nopember 2017 Nomor 68/PDT/2017/PT.PLK yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : Selasa, tanggal 9 Januari 2018, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri hakim-hakim Anggota serta dibantu oleh **GINTER, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Palangka Raya, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini.

**HAKIM – HAKIM ANGGOTA:**

**KETUA MAJELIS,**

**TTD.**

**TTD.**

**PUDJI TRI RAHADI, SH**

**ELLY ENDANG DAHLIANI, SH., MH**

**TTD.**

**WIWIK DWI WISNUNINGDYAH, SH.,MH**

**PANITERA PENGGANTI,**

**TTD.**

**GINTER. SH.**

*Hal 36 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*



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

**Perincian biaya :**

1. Materai Putusan	.....Rp.	6.000,-
2. Redaksi Putusan	.....Rp.	5.000,-
3. Biaya Proses	.....Rp.	<u>139.000,-</u>
J u m l a h .....		Rp. 150.000,-

*Hal 37 dari 37 Hal. Putusan No. 68/PDT/2017/PT. PLK*

**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)