



P U T U S A N

Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada Pengadilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

ALEXANDER DARING, bertempat tinggal di Jl. S. Parman RT.V RW.1, No.24, Tanjung Selor Ulu, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan-Kalimantan Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FRANSISCO, S.H., M.H.**, beralamat di Jl. Langsung RT.14 No.18 Kec. Tanjung Selor, Kab. Bulungan – Kaltara, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 31 Maret 2015, yang selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT** ;

M E L A W A N :

1. **MUH. TAHIR**, beralamat di Jl. Sabanar Lama RT.69 RW.26 Tanjung Selor Ilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT-I**;
2. **ATMA SATYA SIBARANI**, beralamat di Jl. Binjai (dahulu) dan sekarang Jl. Pisang RT. 32 Tanjung Selor Ilir, Kec. Tanjung Selor Ilir Kaltara, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT-II**;

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Telah membaca berkas perkara Nomor : **18/Pdt.G/2015/PN.TJS**;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan dalam persidangan;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam persidangan;

Telah memperhatikan hasil dari Pemeriksaan Setempat;

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 1 dari 32



TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 13 Juli 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 28 Juli 2015 dengan Register Nomor : **18/Pdt.G/2015/PN.TJS**, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun 1983 Bupati Bulungan yang pada waktu itu dijabat oleh H. Soetadji membuat suatu kebijakan terhadap persoalan masalah kesejahteraan bagi semua Pegawai Negeri Sipil (PNS) di lingkungan Pemerintah Kabupaten Bulungan Tanjung Selor dengan memberikan kaplingan tanah bagi pegawai yang belum memiliki tempat tinggal sehingga atas kebijakan tersebut akhirnya Bupati Kab. Bulungan menerbitkan Surat Keputusan Bupati Bulungan Nomor : 28 Tahun 1983 tanggal 7 Juli 1983 tentang pembagian tanah kaplingan untuk Pegawai Pemerintah Kabupaten Bulungan ;
2. Bahwa oleh karena kebijakan tersebut pun didukung dengan Surat Keputusan Bupati, sehingga karenanya salah satu Pegawai Negeri Sipil yang bernama ALEXANDER DARING (Penggugat) pun memperoleh kaplingan tanah dimaksud dengan ukuran 15 x 30 m, yang terletak dahulu dikenal dengan Jalan Binjai dan sekarang berubah menjadi Jalan Pisang dengan batas – batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jl. Binjai
 - Sebelah Selatan : Tanah Kosong
 - Sebelah Barat : Baharuddin Hamdi, BA
 - Sebelah Timur : Robansyah, HB. BA
3. Bahwa atas pemberian tanah kapling tersebut akhirnya oleh Penggugat telah diurus untuk diterbitkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan, hal mana dalam bukti kepemilikan tanah milik Penggugat yang didasarkan kepada surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tk.II Bulungan Nomor : 28 Tahun 1983, tanggal 7 Juli 1983

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 2 dari 32



dimaksud di atas adalah pun didasarkan kepada lampiran surat keputusan tersebut berupa skets peta pembagian beserta nama – nama penerima ;

4. Bahwa kemudian pada tanggal 7 Oktober 1986 Tanah Kapling dimaksud yang selanjutnya mohon disebut sebagai Tanah Objek Sengketa, telah terbit sertifikat Hak Milik No. 947 atas nama ALEXANDER DARING (Penggugat), luas 450 M2, yang terletak di Desa Tanjung Selor Ilir, Kecamatan Tanjung Selor Kab. Bulungan dengan batas – batas :

Sebelah Utara : Jl. Binjai (dahulu) dan sekarang Jl. Pisang

Sebelah Selatan : Tanah Kosong (dahulu) dan (sekarang) Nurwandi, ST.

Sebelah Barat : Baharuddin Hamdi (dahulu) dan sekarang Andik Arling

Sebelah Timur : Robansyah, HB. BA (dahulu) dan sekarang Hj. Enike. W

5. Bahwa Sertifikat Objek Sengketa Terbit asal persil dari pemberian hak atas tanah negara, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kdh. Kaltim Nomor : SK.72/HM-Bul/Prona 1983-1984/1986 tanggal 25 Maret 1986, hal mana didasarkan pada Surat Ukur SU. No. 694 / 1986 tanggal 7 Oktober 1986, sehingga dengan demikian secara hukum dan faktual Penggugat sebagai pemilik yang sah dari tanah obyek sengketa a quo ;
6. Bahwa selanjutnya pada tahun 2000 pihak Penggugat karena di alih tugaskan ke Kab. Malinau, sehingga dengan demikian tanah objek sengketa sejak saat itu jarang oleh Pihak Penggugat untuk dikunjungi, dimana Penggugat berpendapat oleh karena tanah objek sengketa telah bersertifikat atas nama Penggugat maka dengan demikian Penggugat sebagai pemilik sah dari tanah in casu ;
7. Bahwa pada tahun 2001 Penggugat pulang ke Tanjung Selor, dan melihat tanah Kaplingan tersebut ternyata tanah tersebut ada yang menempati dengan menanami tanaman pisang dan Penggugat mencari tahu siapa yang menanam pisang tersebut, ternyata TERGUGAT I yakni MUH TAHIR, dan lewat oranglah Penggugat baru tahu kalau tanah milik Penggugat tersebut sudah dijual kepada TERGUGAT I. MUH. TAHIR.

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 3 dari 32



8. Bahwa Penggugat tidak tinggal diam tetap mencari tahu siapa yang menjual tanah Penggugat (Obyek Sengketa) setelah Penggugat menelusuri dan menanyakan kepada pemilik bangunan. TERGUGAT II (ATMA SATYA SIBARANI) ternyata yang menjual tanah Penggugat adalah DJOHAN FRANCIS LA SUPPU, dengan dasar surat wasiat dari ayahnya Almarhum LA SUPPU tahun 1980 ; surat Keterangan Ijin membuka lahan dari Ketua RT, Jl, Sengkawit tahun 1983; Surat Pernyataan Pemilik Tanah atas nama Alm. DJOHAN FRANCIS LA SUPPU tahun 1995; dan Surat jual beli tahun 2001 ;
9. Bahwa setelah tanah dibeli oleh Tergugat I (MUH. TAHIR) atas dasar sebagaimana tersebut diatas, tanah obyek sengketa telah ditempati dan dipakai oleh adik Tergugat I, yang bernama ATMA SATYA SIBARANI (Tergugat II) ;
10. Bahwa atas perbuatan Tergugat I (MUH TAHIR) yang membeli tanah obyek sengketa milik Penggugat dari Alm. DJOHAN FRANCIS LA SUPPU tersebut di atas adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena perbuatan pembelian atas obyek sengketa dilakukan Tergugat I (MUH TAHIR) setelah Penggugat memiliki secara sah bukti kepemilikan obyek sengketa berupa sertifikat Hak Milik No. 947 atas nama ALEXANDER DARING (Penggugat), luas 450 M2, yang terletak di Desa Tanjung Selor Ilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kab. Bulungan, sehingga dengan demikian pembelian tersebut dilakukan secara melawan Hukum dan Tergugat I (MUH TAHIR) dapat dinyatakan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik, begitu pula halnya dengan penempatan dan penguasaan dari Tergugat II (ATMA SATYA SIBARANI) atas obyek sengketa adalah pula merupakan suatu perbuatan melawan hukum, karena dasar kepemilikan dari Tergugat I (MUH TAHIR) dilakukan dengan itikad tidak baik dan melawan hukum ;
11. Bahwa Penggugat sudah mencoba untuk melakukan penyelesaian secara kekeluargaan sebanyak 3(tiga) kali dengan Tergugat I (MUH TAHIR) dan TERGUGAT II (ATMA SATYA SIBARANI) namun dari pihak Tergugat tidak memperdulikan upaya baik yang dilakukan oleh Penggugat, sehingga akhirnya

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 4 dari 32



Penggugat melakukan upaya hukum untuk mempertahankan dan mengambil kembali tanah obyek sengketa ke Pengadilan Negeri Tanjung Selor ;

12. Bahwa oleh karena pihak Tergugat I (MUH TAHIR) dan TERGUGAT II (ATMA SATYA SIBARANI) memiliki dan menguasai obyek sengketa dengan tanpa alas hak yang kuat, maka karenanya sudah sepatutnya Tergugat I (MUH TAHIR) dan TERGUGAT II (ATMA SATYA SIBARANI) untuk menyerahkan dan mengosongkan obyek sengketa aquo kepada Penggugat ;

13. Bahwa oleh karena dasar dalil gugatan dari Penggugat dibuktikan dengan bukti – bukti yang autentik, maka sudah sepatutnya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor untuk memutus perkara aquo dengan putusan serta merta (uitvoerbaar Bij Voorraad) ;

Bahwa berdasarkan uraian – uraian alasan gugatan diatas, maka kami Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor agar memanggil kedua belah pihak dan selanjutnya memeriksa dan mengadili serta memutus perkara aquo dengan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga penyitaan terlebih dahulu (Conservatoir Beslag) terhadap obyek sengketa sertifikat Hak milik No. 947 atas nama ALEXANDER DARING (Penggugat), luas 450 M², yang terletak di Desa Tanjung Selor Ilir, Kecamatan Tanjung Selor Kab. Bulungan, dengan batas – batas :
 - Sebelah Utara : Jl. Binjai
 - Sebelah Selatan : Tanah Kosong
 - Sebelah Barat : Baharuddin Hamdi, BA
 - Sebelah Timur : Robansyah, HB. BA
3. Menyatakan Surat Wasiat dari ayahnya almarhum LA SUPPU tahun 1980; Surat Keterangan Ijin membuka lahan dari Ketua RT, Jalan Sengkawit tahun 1993; Surat Pernyataan Pemilik Tanah atas nama Alm. DJOHAN FRANCIS LA

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 5 dari 32



- SUPPU tahun 1995; dan Surat jual beli tanah tahun 2001 tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan secara hukum Tergugat I (MUH TAHIR) sebagai pembeli yang beritikad tidak baik ;
 5. Menyatakan jual beli yang dilakukan Tergugat I (MUH TAHIR) dengan Alm. DJOHAN FRANCIS LA SUPPU tanggal 27 Oktober 2001 atas obyek sengketa adalah tidak sah dan cacat menurut hukum ;
 6. Menetapkan secara hukum Penggugat sebagai Pemilik tyang sah atas obyek sengketa sertifikat Hak Milik No. 947 atas nama ALEXANDER DARING (Penggugat), luas 450 M², yang terletak di Desa Tanjung Selor Ilir, Kecamatan Tanjung Selor Kab. Bulungan, dengan batas – batas :
 - Sebelah Utara : Jl. Binjai (dahulu) dan sekarang Jl. Pisang
 - Sebelah Selatan : Tanah Kosong (dahulu) dan (sekarang) Nurwandi,ST.
 - Sebelah Barat : Baharuddin Hamdi (dahulu) dan sekarang Andik Arling
 - Sebelah Timur : Robansyah, HB. BA (dahulu) dan sekarang Hj. Enike.W
 7. Menyatakan tindakan Tergugat I (MUH TAHIR) yang membeli tanah obyek sengketa perkara a quo adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
 8. Menyatakan penguasaan obyek sengketa dengan tanpa hak yang dilakukan oleh Tergugat II (ATMA SATYA SIBARANI) adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
 9. Menyatakan menurut hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Vooraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun vernet ;
 10. Menghukum kepada Tergugat I (MUH TAHIR), dan Tergugat II (ATMA SATYA SIBARANI) atau siapa saja yang berada di atas obyek sengketa dimaksud untuk menyerahkan dalam keadaan kosong kepada penggugat bila perlu dengan bantuan alat negara ;

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 6 dari 32



11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat berjalannya perkara ini ;

Atau :

Pengadilan Negeri Tanjung Selor berpendapat lain, maka mohon putusan yang mencerminkan rasa keadilan (Ex Aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap kuasanya yang bernama **FRANSISCO, S.H., M.H.**, beralamat di Jl. Langsung RT.14 No.18 Kec. Tanjung Selor, Kab. Bulungan – Kaltara, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 31 Maret 2015 ke persidangan, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II masing – masing hadir di dalam persidangan;

Menimbang, bahwa oleh Majelis Hakim telah diusahakan perdamaian, baik melalui saran-saran perdamaian didalam persidangan maupun melalui prosedur mediasi di Pengadilan dengan mediator seorang Hakim berdasarkan Penetapan Hakim Ketua Majelis tertanggal : 06 Agustus 2015, Nomor : 18/Pen.Pdt./2015/PN.Tjs., Hakim Ketua telah menunjuk : **RISDIANTO, SH.**, sebagai Hakim Mediator/Mediasi., dalam usaha menempuh jalan perdamaian antara kedua belah pihak tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah membacakan gugatannya di dalam persidangan dan setelah gugatan tersebut dibacakan, Penggugat menyatakan tidak ada perubahan atas surat gugatan dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, selanjutnya Para Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 27 Agustus 2015, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Error in Persona

Bahwa dalam perjanjian Jual beli Tanah obyek sengketa perkara ini Tergugat I sebagai pihak kedua (pembeli), sedangkan sebagai pihak pertama (penjual) adalah DJOHAN FRANCIS LA SUPPU yang sekarang telah meninggal dunia ;

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 7 dari 32



Bahwa dengan demikian Penggugat telah salah mendudukan kami sebagai pihak Tergugat I dan Tergugat II, seharusnya yang menjadi Tergugat adalah ahli waris dari pihak pertama (Penjual) yaitu DJOHAN FRANCIS LA SUPPU yang sekarang telah meninggal dunia, atau setidaknya – tidaknya harus melibatkan pula secara bersama – sama para ahli waris DJOHAN FRANCIS LA SUPPU selaku pihak penjual dan aparat desa / ketua RT setempat yang telah memberi izin membuka lahan tanah obyek sengketa ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard), karena salah menetapkan pihak berperkara (error in Persona) dan atau para pihak / subjek gugatan tidak lengkap (Plurium litis consortium) ;

Obscuur Libel

Bahwa Penggugat dalam petitum angka 2 memohon agar dinyatakan sah dan berharga penyitaan terlebih dahulu (Conservatoir beslag) terhadap obyek sengketa, padahal dalam posita tidak sedikit pun menyinggung tentang penyitaan dimaksud ;

Bahwa hal tersebut di atas menjadikan gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard), atau setidaknya – tidaknya tentang permohonan sita jaminannya;

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa DJOHAN FRANCIS LA SUPPU in casu Penjual tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini memperoleh tanah tersebut melalui kausa yang halal, yaitu berdasarkan :

1. Surat Wasiat dari ayahnya almarhum La Suppu tanggal 30 – 12 – 1980 ;
2. Surat keterangan ijin Membuka lahan dari Ketua RT. Jalan Sengkawit tanggal 12-03-1993 ;
3. Surat Pernyataan Pemilik Tanah atas nama DJOHAN FRANCIS LA SUPPU tanggal 12-01-1995 ;

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 8 dari 32



Bahwa saya selaku pembeli (Tergugat I) sebelum membeli tanah tersebut dari DJOHAN FRANCIS LASUPPU telah meneliti dokumen – dokumen berkenaan dengan tanah dimaksud sebagaimana disebutkan di atas, sehingga dengan demikian Kepemilikan DJOHAN FRANCIS LA SUPPU atas tanah aquo yang selanjutnya dialihkan dan atau dijual kepada saya selaku pembeli (Tergugat I) CUKUP KUAT ;

Bahwa dengan demikian tidak benar saya selaku pembeli (Tergugat I) sebagai pembeli yang tidak beritikad baik, apalagi melakukan pembelian secara melawan hukum ;

Dan selama saya selaku pembeli (Tergugat I), membeli tanah tersebut yaitu tanggal 27 Oktober 2001 dan sampai tanah tersebut saya serahkan kepada adik ipar saya (Nurhidayah) istri dari Tergugat II, yaitu pada tanggal 03 Maret 2011 belum pernah ada orang yang mengaku sebagai pemilik tanah tersebut sehingga saya berani memberika kepada adik ipar saya untuk ditempati mendirikan pondok dan hingga kini ia (Nurhidayah) telah membayar PBB tanah tersbut ;

Dan setelah saya mencermati surat gugatan Penggugat tertanggal 13 Juli 2015 pada Posita Point 4 dan Posita Point 7, itu adalah merupakan hal yang tidak mengindahkan SK. Bupati Bulungan No. 28 tahun 1983 tertanggal 07 Juli 1983 yang tertera pada angka romawi IV.

Berdasarkan segala apa yang oleh Tergugat I dan Tergugat II kemukakan di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II memohon dengan segala hormat pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang adil bersesuai hukum berikut ini :

DALAM EKSEPSI :

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

DALAM PUTUSAN AKHIR (EIND VONNIS)

1. Menolak gugatan Penggugat tersebut untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 9 dari 32



Atau

Bilamana Peradilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari pihak Tergugat tersebut diatas, kemudian Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 10 September 2015, selanjutnya atas Replik dari Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 01 Oktober 2015 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya guna menguatkan dalil-dalil gugatannya, maka Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, yang berupa :

1. Foto copy LAMPIRAN Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah TK.II Bulungan Nomor 28 Tahun 1983 tanggal 7 Juli 1983, , diberi tanda : P-1 ;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.947 a/n. ALEXANDER DARING, tertanggal 7 Oktober 1986, diberi tanda : P-2 ;
3. Foto copy Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas / Penetapan Batas Nomor : 115/2015, tanggal 11 Juni 2015, diberi tanda : P-3 ;
4. Foto copy Surat Tanda Penerimaan laporan kehilangan Surat / Barang berharga Nomor : STPL / B /1929/ IX /2015/SPKT, tanggal 14 September 2015, diberi tanda : P-4 ;
5. Foto copy Surat Surat Pernyataan dari H. ROBANSYAH, tertanggal 10 Juli 2015, diberi tanda : P-5 ;
6. Foto copy Surat Surat Pernyataan dari BAHARUDDIN HAMDI, tanggal 15 September 2015, diberi tanda : P-6;
7. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 02/Pid.C/2015/PN.Tjs., tanggal 12 Pebruari 2015, diberi tanda : P-7;
8. Foto copy Surat Jual Beli Tanah., tanggal 27 Oktober 2001, diberi tanda : P-8;

Kemudian dari surat-surat bukti berupa foto copy tertanda : P-3, P-4, P-5, dan P-6, tersebut oleh Hakim Ketua dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 10 dari 32



dengan aslinya, sedangkan bukti surat berupa foto copy tertanda : P-1, P-2, P-7 dan P-8 adalah foto copy dari foto copy, lalu oleh Hakim Ketua surat-surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara (terlampir) ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi, yang dalam persidangan telah memberikan keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi ENNIKE W. ;

- Bahwa Saksi kenal penggugat sudah lama \pm 20 tahun;
- Bahwa Saksi sering bertemu dengan Penggugat karena Penggugat dan Saksi sama-sama bekerja di Rumah Sakit;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat memiliki tanah \pm tahun 1995;
- Bahwa membeli tanah sekitar tahun 1995 dan Saksi menanyakan batas tanah milik Saksi disebelahnya;
- Bahwa sebelumnya Saksi datang sekitar tahun 2012 dan menanyakan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengenai sebelah tanah milik Saksi sewaktu saksi ;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batasnya, yaitu:
 - Utara : dahulu jl. Binjai sekarang jl. Pisang
 - Selatan : tanah Nurwandi ST
 - Barat : tanah Andik Arling
 - Timur : Hj. Enike W.
- Bahwa saat ini Tanah Penggugat tersbut ada yang menempati yaitu pak TAHIR (Tergugat I) dan ada bangunan pondok kecil dari bambu;
- Bahwa saksi mendengar dari tetangga yang bernama BADRIYAH, tanah tersebut dibeli Pak TAHIR ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat milik Pak Tahir;

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 11 dari 32



- Bahwa sewaktu saksi membeli tanah saksi di sebelah Tanah Sengketa ada patok terbuat dari kayu dan yang memasang patok tersebut bukan dari Badan Pertanahan Nasional ;
- Bahwa ada perubahan karena ada bangunan jl. Binjai jadi bergeser yang awalnya jalan Binjai lurus;

2. Saksi ANDIK ARLING;

- Bahwa saksi menempati rumah yang berlokasi di Jl. Binjai Sejak tahun 2010;
- Bahwa saksi membeli tanah saksi pada tahun 2008 dari Harto Lesman;
- Bahwa sebelum menjadi Jl. Binjai pada tahun 2012 Sebelumnya adalah Jl. Pisang;
- Bahwa tanah yang ada dibelakang tanah milik saksi adalah Milik pak Untung;
- Bahwa di tanah sengketa sebelumnya ada tanaman pisang dan yang menanam tanaman tersebut pak Tahir;
- Bahwa saksi pernah menghadap Badan Pertanahan Nasional untuk mengukur tanah saksi ;
- Bahwa tanah sengketa terletak di sebelah rumah saksi dan yang menempati tanah yang didirikan pondok adalah Sdr. ATMA sejak tahun 2012;
- Bahwa sebelum ditempati Sdr. ATMA sebelumnya adalah pak TAHIR;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah surat – surat kepemilikan tanah dari Pak TAHIR;
- Bahwa tanah saksi sudah bersertifikat dengan no. Sertifikat Hak Milik No. 948; atas nama saksi sendiri;
- Bahwa proses balik nama Badan Pertanahan Nasional hanya mengukur lalu dikasih patok dan kemudian saksi bangun pagar;
- Bahwa sewaktu proses pembuatan Sertifikat baik pengukuran ulang batas Penggugat maupun Tergugat Tidak dilibatkan;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat dari surat tersebut;

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 12 dari 32



- Bahwa Pengembalian batas yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional adalah sama ukuran dan luasnya;
- Bahwa ada klarifikasi dari Badan Pertanahan Nasional pada tahun 2008 terhadap tanah saksi yaitu bergeser ± 2 m ke kiri;

3. **Saksi SUHARTO**;

- Bahwa Saksi bekerja di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bulungan;
- Bahwa saksi pernah mengeluarkan sertifikat No. 947 atas nama Alexander Daring pada tahun 1986;
- Bahwa Proses pembuatan sertifikat adalah pertama pemohon mengajukan permohonan dengan menunjukkan bukti kepemilikan, saksi batas, surat dari RT, RW dan dari Kecamatan setempat dan setelah persyaratan lengkap baru di proses;
- Bahwa ada prose pengukuran dilihat tata ruang untuk menentukan batas dan dicek dan disesuaikan dengan surat permohonannya;
- Bahwa dalam pendaftaran tanah disesuaikan dengan jenisnya ada tanah pertanian dan ada juga tanah non pertanian;
- Bahwa tanah sengketa dalam perkara ini termasuk tanah Perumahan;
- Bahwa apabila bangunan tidak sesuai dengan permohonan ada tim untuk menanyakan bangunan siapa dan digambar dan Kalau tidak sesuai pasti ada permasalahan dan agar diselesaikan dahulu untuk selanjutnya sertifikat tidak akan diterbitkan dahulu ;
- Bahwa dari tanah sengketa didapatkan hasil pengukuran berupa tanah kosong dan tidak ada bangunannya;
- Bahwa yang berhak mengeluarkan serifikat hanya BPN;
- Bahwa Sertifikat yang asli ada di BPN sedangkan salinannya untuk yang bersangkutan;

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 13 dari 32



Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy Surat Pernyataan, tanggal 30-12-1980, diberi tanda : T.II-1 ;
2. Foto copy Surat Jual Beli Tanah dari DJHOHAN FRANCIS LA SUPPU dengan MUH. TAHIR, tertanggal 27 Oktober 2001, diberi tanda : T.II-2;
3. Foto copy KWITANSI pembayaran dari MUH. TAHIR kepada DJHOHAN FRANCIS LA SUPPU, diberi tanda : T.II-3;
4. Foto copy surat penyerahan sebidang tanah dari MUH. TAHIR ke NURHIDAYAH, tertanggal 03-03-2011, diberi tanda : T.II-4;
5. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2015 a/n. NURHIDAYAH, , diberi tanda : T.II-5;
6. Foto copy Surat Keterangan dari Ketua RT 32 Kelurahan Tanjung Selor Hilir, nomor : 025 /RT –XXXII / TSI / VIII / 2015, tertanggal 28 Agustus 2015, diberi tanda : T.II-6;
7. Foto copy Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah TK.II Bulungan, nomor : 28 TAHUN 1983, tertanggal 7 JULI 1983, diberi tanda : T.II-7;

Kemudian dari surat-surat bukti berupa foto copy tertanda : T.II-1, T.II-2, T.II-3 T.II-4, T.II-5 dan T.II-6, tersebut oleh Hakim Ketua dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat berupa foto copy tertanda : T.II-7 adalah foto copy dari foto copy, lalu oleh Hakim Ketua surat-surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara (terlampir) ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat Tergugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu :

1. Saksi URAI;

- Bahwa saksi kenal karena Pak Atma menempati rumah yang jadi perkara;
- Bahwa pada tahun 2001 Sdr. Muh Tahir datang dan mau membeli tanah dibelakang tanah saksi;

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 14 dari 32



- Bahwa Muh Tahir sering mampir kerumah dan saksi buatkan kopi dan saksi mengetahui Tergugat membeli tanah dari Sdr. Djohan;
- Bahwa saksi membeli tanah juga dari Sdr. Djohan;
- Bahwa tanah tersebut milik Johan sendiri;
- Bahwa pada waktu itu saksi ditunjukkan surat segel saat saksi membeli tanah Sdr. Djohan ;
- Bahwa Tanah saksi berUkuran 15x30 m;
- Bahwa saksi terlebih dahulu membeli tanah baru selanjutnya Sdr. Muh Tahir juga ikut membeli tanah;
- Bahwa saksi membeli tanah dari Sdr. Djohan dengan harga Rp. 12.500.000 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi mempunyai kwitansi dan segel asli;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal – usul tanah yang saksi beli ;
- Bahwa saksi tidakmengetahui surat – surat yang dimiliki oleh Sdr. Muh. Tahir ;
- Bahwa saat ini tanah sengketa dalam perkara ini ada bangunan berupa rumah danyang membangun rumah tersebut adalah Muh Tahir;
- Bahwa yang tinggal di rumah tersebut adalah adik ipar Muh Tahir yang bernama Sdr. Atma ;
- Bahwa saksi merasa yakin tanah yang saksi beli dari Sdr. Johan karena waktu itu Johan membawa surat segel dan ditunjukkan kepada saksi ;
- Bahwa tanah saksisaat ini sudah bersertifikat kira – kira 2 (dua) tahun yang lalu;
- Bahwa sepengetahuan saksi sebelah Barat adalah rumah saksi sedangkan sebelah Timur, Utara dan Selatan saksi tidak tahu batasnya;
- Bahwa terhadap tanah saksi ada pengukuran ulang oleh Pak Nasir petugas BPN;
- Bahwa Sdr. Johan tinggal di Jl. Semangka dan Sdr. Johansudah meninggal dunia;

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 15 dari 32



Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada Persidangan hari Kamis, tanggal 21 Januari 2016 dan terdapat perbedaan batas – batas yang diutarakan Penggugat maupun Tergugat sebagai berikut :

➤ **Kuasa Penggugat menyatakan :**

- sebelah Utara adalah dahulu Jl. Binjai dan sekarang Jl. Pisang;
- sebelah Barat adalah tanah Andik Arling;
- sebelah Selatan adalah tanah Nurwandi S.T;
- sebelah Timur adalah tanah Hj. Enike W;

➤ **Para Tergugat menyatakan :**

- sebelah Utara adalah dahulu Jl. Binjai dan sekarang Jl. Pisang;
- sebelah Barat adalah tanah Andik Arling;
- sebelah Selatan adalah tanah kosong (tidak ada pemiliknya);
- sebelah Timur adalah dahulu tanah H. Badalia sekarang tanah Tamrin;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan penggantian Anggota Majelis Hakim berdasarkan Penetapan Penunjukkan Majelis Hakim Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Tjs., tanggal 01 Pebruari 2016;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termasuk dan dipertimbangkan pula dalam Putusan ini, serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kemudian dalam Jawabannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut ;

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 16 dari 32



1. Bahwa Penggugat telah salah mendudukan pihak Tergugat I dan Tergugat II, seharusnya yang menjadi Tergugat adalah ahli waris dari pihak pertama (Penjual) yaitu DJOHAN FRANCIS LA SUPPU yang sekarang telah meninggal dunia, atau setidaknya – tidaknya harus melibatkan pula secara bersama – sama para ahli waris DJOHAN FRANCIS LA SUPPU selaku pihak penjual dan aparat desa / ketua RT setempat yang telah memberi izin membuka lahan tanah obyek sengketa ;
2. Bahwa Penggugat dalam petitumnya memohon agar dinyatakan sah dan berharga penyitaan terlebih dahulu (Conservatoir beslag) terhadap obyek sengketa, padahal dalam posita tidak sedikit pun menyinggung tentang penyitaan dimaksud sehingga menjadikan gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard), atas setidaknya – tidaknya tentang permohonan sita jaminannya;

Menimbang, bahwa pengertian eksepsi secara umum berarti pengecualian, akan tetapi dalam konteks hukum acara perdata, eksepsimempunyai makna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima, dimana tujuan pokok pengajuan eksepsi yaitu agar proses pemeriksaan dapat berakhir tanpa lebih lanjut memeriksa pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat tersebut, maka selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pengertian eksepsi sebagaimana tersebut di atas, maka tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tersebut tidak dapat ditujukan dan tidak menyinggung mengenai pokok perkara (*verweer ten principale*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari eksepsi tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan jika eksepsi yang dimaksud pada angka 1 adalah mengenai tidak digugatnya seseorang atau kurang pihak yang digugat yaitu DJOHAN FRANCIS LA SUPPU yang sekarang telah meninggal dunia, atau setidaknya – tidaknya

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 17 dari 32



harus melibatkan pula secara bersama – sama para ahli waris DJOHAN FRANCIS LA SUPPU selaku pihak penjual dan aparat desa / ketua RT setempat yang telah memberi izin membuka lahan tanah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa berpedoman kepada Putusan MARI No. 1072 K/SIP/1982 “Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara *Feitelijk* menguasai barang sengketa”, sehingga DJOHAN FRANCIS LASUPPU tidak perlu diajukan sebagai pihak dalam perkara ini meskipun menurut Tergugat I Tanah tersebut diperoleh dengan cara membeli dari DJOHAN FRANCIS LASUPPU dan berdasarkan fakta di persidangan Tanah sengketa dikuasai oleh Tergugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas maka eksepsi angka 1 tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi pada angka 2 disebutkan Penggugat dalam petitumnya memohon agar dinyatakan sah dan berharga penyitaan terlebih dahulu (Conservatoir beslag) terhadap obyek sengketa, padahal dalam posita tidak sedikit pun menyinggung tentang penyitaan dimaksud sehingga menjadikan gugatan Penggugat kabur (Obscur Libel), Majelis hakim berpendapat yang disebut Gugatan kabur adalah Petitum yang berdasar pada Posita namun demikian Penyitaan dimaksud adalah bukan merupakan peristiwa hukum yang mendasari sebab Petitum atau tuntutan harus dikabulkan melainkan hanya tindakan hukum yang bertujuan agar gugatan tidak menjadi sia – sia ;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan eksepsi yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard), atau setidak – tidaknya tentang permohonan sita jaminannya, sampai saat ini Majelis Hakim tidak mengabulkan permohonan Sita Jaminan oleh karena itu eksepsi para Tergugat tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat telah dinyatakan tidak beralasan dan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 18 dari 32



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas, oleh karenanya Penggugat kemudian mengajukan dalil-dalil nya sebagaimana yang tercantum dalam petitum gugatan;

Menimbang para Tergugat juga telah mengajukan jawabannya sebagai sangkalan atas gugatan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-8 dan 3 (Tiga) orang saksi, dimana bukti-bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi materai yang cukup, sedangkan saksi-saksi yang diajukan dalam persidangan telah didengar keterangannya dibawah sumpah, sehingga bukti-bukti surat serta keterangan saksi-saksi tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwapada pokoknya Penggugat mendalilkan memiliki tanah seluas 450 M2 yang terletak di Desa Tanjung Selor Ilir, Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 947 atas nama Alexander Daring pada tanggal 7 Oktober 1986 dan Tanah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum dengan cara membeli kepada Djohan Francis La Suppu;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mendalilkan mengenai kepemilikan suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa yang menegaskan haknya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 283 RBg Penggugat haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas, maka dapat disimpulkan yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah :

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 19 dari 32



1. Apakah benar Penggugat adalah pemilik tanah seluas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Tanjung Selor Ilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No.947 tertanggal 7 Oktober 1986 dengan nama pemegang hak Alexander Daring ?
2. Apakah benar Tanah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum dengan cara membeli kepada Djohan Francis La Suppu?

Menimbang, bahwa untuk menjawab apa yang menjadi pokok permasalahan sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok permasalahan tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg, maka Majelis Hakim wajib memberikan putusan terhadap semua bagian dari Dalil Gugatan, oleh karena itu selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang bahwa oleh karena inti dari gugatan Penggugat adalah apakah benar Penggugat adalah pemilik tanah seluas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Tanjung Selor Ilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No.947 tertanggal 7 Oktober 1986 dengan nama pemegang hak Alexander Daring, maka Majelis akan mempertimbangkan bukti surat P-2 berupa Foto copy Sertifikat Hak Milik No.947 a/n. ALEXANDER DARING, tertanggal 7 Oktober 1986 yang hanya dapat ditunjukkan fotocopy nya di Persidangan namun didukung dengan keterangan saksi Suharto yang bekerja di Badan Pertanahan Nasional memberikan keterangan dibawah sumpah yang menyatakan Sertifikat N. 947 A/n ALEXANDER DARING tercatat di BPN (Badan Pertanahan Nasional) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat merupakan akta otentik yang tidak diragukan lagi kebenarannya maka oleh karena itu sertifikat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna ;

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 20 dari 32



Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya menyatakan bahwa kepemilikannya terhadap tanah tersebut adalah berdasarkan pada surat Jual Beli yang ditandatangani oleh Tergugat I Muh. Tahir sebagai pembeli dan Djohan Francis La Suppu sebagai penjual, tanpa disaksikan oleh Pejabat yang berwenang ataupun diketahui oleh Kepala desa setempat

Menimbang bahwa oleh karena jual beli tersebut tidak memenuhi aturan perundang-perundangan maka menurut Majelis perjanjian tersebut termasuk kepada akta dibawah tangan yang tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana akta otentik ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka Majelis hakim berkesimpulan bahwa jual beli yang dilakukan Tergugat I dengan Djohan Fra tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah dan menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa berdasarkan Fotocopy Sertifikat No.947 an. Alexander Daring ;

Menimbang bahwa apakah benar tanah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum dengan cara membeli kepada Djohan Francis La Suppu, maka Majelis akan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

Menimbang, bahwa para Tergugat dalam Jawabannya, menyangkal dengan dalil sanggahnya bahwa selaku pembeli Tergugat I sebelum membeli tanah tersebut dari DJOHAN FRANCIS LASUPPU telah meneliti dokumen – dokumen berkenaan dengan tanah dimaksud sebagaimana disebutkan di atas, sehingga dengan demikian Kepemilikan DJOHAN FRANCIS LA SUPPU atas tanah aquo yang selanjutnya dialihkan dan atau dijual selaku pembeli (Tergugat I) CUKUP KUAT ;

Menimbang, bahwa dokumen – dokumen yang dimaksud Tergugat dalam sanggahnya adalah :

1. Surat Wasiat dari ayahnya almarhum La Suppu tanggal 30 – 12 – 1980 ;
2. Surat keterangan ijin Membuka lahan dari Ketua RT. Jalan Sengkawit tanggal 12-03-1993 ;

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 21 dari 32



3. Surat Pernyataan Pemilik Tanah atas nama DJOHAN FRANCIS LA SUPPU tanggal 12-01-1995 ;

Menimbang, bahwa Pembeli yang beritikad baik dalam hal ini haruslah berpegang pada prinsip kehati – hatian, dan kenyataannya terdapat Sertifikat No. 947 an. Alexander Daring terhadap Objek Sengketa berupa tanah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Suharto hanya Badan Petanahan yang berhak untuk menerbitkan Sertifikat, sedangkan Tergugat-I hanya berpatokan kepada akta di bawah tangan ;

Menimbang, bahwa pengertian melawan hukum adalah perbuatan yang bertentangan dengan Undang – undang atau kaidah maupun norma – norma yang berlaku dalam masyarakat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Tergugat I telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan undang – undang yaitu melanggar hak orang lain, sehingga Majelis menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, maka Tergugat II pun juga sama-sama dinyatakan tlah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat II telah menempati / menguasai tanah Aquo atas perintah Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I telah dinyatakan melawan hukum maka terhadap Tergugat I dinyatakan pula sebagai pembeli yang beritikad tidak baik ;

Menimbang, bahwa pada petitum selanjutnya, Penggugat memohon agar Majelis Hakim memutuskan menyatakan Jual beli yang dilakukan Tergugat I Muh. Tahir dengan Alm. Djohan Francis La Suppu tanggal 27 Oktober 2001 adalah tidak sah dan cacat menurut Hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum di atas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 22 dari 32



Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan pada tahun 1983 Bupati Bulungan yang pada waktu itu dijabat oleh H. Soetadji membuat suatu kebijakan terhadap persoalan masalah kesejahteraan bagi semua Pegawai Negeri Sipil (PNS) di lingkungan Pemerintah Kabupaten Bulungan Tanjung Selor dengan memberikan kaplingan tanah bagi pegawai yang belum memiliki tempat tinggal sehingga atas kebijakan tersebut akhirnya Bupati Kab. Bulungan menerbitkan Surat Keputusan Bupati Bulungan Nomor : 28 Tahun 1983 tanggal 7 Juli 1983 tentang pembagian tanah kaplingan untuk Pegawai Pemerintah Kabupaten Bulungan kemudian pada tanggal 7 Oktober 1986 selanjutnya telah terbit sertifikat Hak Milik No. 947 atas nama ALEXANDER DARING (Penggugat), luas 450 M2, yang terletak di Desa Tanjung Selor Ilir, Kecamatan Tanjung Selor Kab. Bulungan ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat pada pokoknya menyangkal dengan alasan Tergugat I Muh. Tahir membeli dari Djohan Francis La Suppu dan Tergugat I dalam hal ini adalah Pembeli yang beritikad baik ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah *“suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”*, sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata, dinyatakan *“jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-2 berupa Fotocopy Surat Jual Beli Tanah dan T-3 berupa Fotocopy Kwitansi pembayaran kepada Djohan La Suppu dapat diketahui Tergugat telah melakukan pembayaran uang sejumlah Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta rupiah) yang dilakukan dengan cara dicicil pertama : Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada bulan November 2001, kedua : Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada bulan Februari 2002, ketiga :

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 23 dari 32



Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada bulan April 2002, keempat : Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada bulan April 2002 dan Kelima : Rp.2.750.000,00 (Dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) pada bulan Juli 2011 kepada Djohan Francis La Suppuguna pembayaran sebidang tanah ukuran 15 x 30 meter yang terletak di Jalan Jeruk, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan *“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecualipemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”*,

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut tidaklah berarti jual beli atas tanah baru dinyatakan sah apabila dilakukan atau dibuat oleh dan dihadapan PPAT, karena sejatinya fungsi dari pentingnya jual beli dilakukan melalui PPAT atau dihadapan PPAT adalah untuk tertib administrasi pertanahan serta untuk memberikan perlindungan hukum atau memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli tersebut, hal ini sesuai dengan beberapa Putusan Mahkamah Agung tentang sahnya jual beli tanah sebagai berikut :

- Putusan Mahkamah Agung No. 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, yang memuat kaidah hukum : *“untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah. Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”*,
- Putusan Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975, yang memuat kaidah hukum :

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 24 dari 32



- “jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam K.U.H. Perdata atau Hukum Adat”;
- “syarat-syarat dalam pasal 19 P.P. No. 10 tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam K.U.H. Perdata/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat Agraria”;
- Putusan Mahkamah Agung No. 122 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1974, yang memuat kaidah hukum : “belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Akte Tanah tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja”;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975 sebagaimana tersebut di atas, maka dapat disimpulkan jika suatu jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata atau Hukum Adat;

Menimbang, bahwa dalam Hukum Adat, yang dimaksud dengan jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat konkrit, tunai dan terang;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan konkrit adalah hak atas tanah yang menjadi objek jual beli harus nyata-nyata sudah ada, sehingga pada saat itu juga sudah dapat diserahkan kepemilikannya kepada pembeli;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan tunai adalah penyerahan hak atas tanah oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih, dimana pembayaran tersebut tidak berarti harus dibayar lunas atau seluruhnya telah dibayarkan namun cukup apabila pembayaran dilakukan hanya sebagian saja dari harga yang seharusnya dibayarkan (dalam hukum adat biasa disebut dengan “panjar”);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan terang adalah pelaksanaan jual beli tersebut haruslah dilakukan dengan tidak sembunyi-sembunyi, yang artinya jual beli haruslah diketahui oleh masyarakat sekitar atau diketahui oleh orang lain;

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 25 dari 32



Menimbang, bahwa menurut Imam Soetiknyo dalam bukunya *Politik Agraria Nasional*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1987 hlm 67) memberi pengertian "terang" yang menjelaskan bahwa pengalihan hak atas tanah menurut adat, harus dengan dukungan (*medewerking*) Kepala Suku/Masyarakat hukum/Desa agar perbuatan itu terang dan sahnya (*rechtsgeldigheid*) ditanggung Kepala Suku/Masyarakat Hukum/Desa tersebut. Selain daripada itu Kepala Adat juga harus menjamin agar hak-hak ahli waris, para tetangga (*buren recht*) dan hak sesama suku tidak dilanggar apabila tanah hak milik adat tersebut akan di lepas atau dijual akad;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-2 berupa Fotocopy Surat Jual Beli Tanah dan T-3 berupa Fotocopy Kwitansi pembayaran kepada Djohan La Suppu dapat diketahui Tergugat telah melakukan pembayaran uang sejumlah Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta rupiah) yang dilakukan dengan cara dicicil pertama : Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada bulan November 2001, kedua : Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada bulan Februari 2002, ketiga : Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada bulan April 2002, keempat : Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada bulan April 2002 dan Kelima : Rp.2.750.000,00 (Dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) pada bulan Juli 2011 kepada Djohan Francis La Suppuguna pembayaran sebidang tanah ukuran 15 x 30 meter yang terletak di Jalan Binjai, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, namun dalam surat Jual beli tanah tersebut hanya ditanda tangani oleh Pihak Tergugat I dan Sdr. Djohan Francis La Suppu tanpa disaksikan oleh Kepala desa sehingga menurut Majelis Hakim jual beli yang demikian adalah jual beli yang menurut hukum adat tidak memenuhi syarat/unsur terang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, oleh karena jual beli yang dilakukan Tergugat I terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Binjai, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungandengan luas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) tidak memenuhi syarat terang, maka jual beli yang demikian merupakan jual

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 26 dari 32



beli yang tidak sesuai dengan ketentuan Kitab Undang – undang Hukum Perdata dan Hukum Adat yang berlaku, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan jual beli tanah tersebut tidak sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dalam petitum, Penggugat memohon Kepada Majelis Hakim untuk Menghukum kepada Tergugat I (MUH TAHIR), dan Tergugat II (ATMA SATYA SIBARANI) atau siapa saja yang berada di atas obyek sengketa dimaksud untuk menyerahkan dalam keadaan kosong kepada penggugat bila perlu dengan bantuan alat negara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan petitum sebelumnya sehingga Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah terhadap Tanah yang terletak di Jalan Binjai Kelurahan Tanjung Selor Ilir, Kabupaten Bulungan maka terhadap Tergugat I dan Tergugat II sudah sepatutnya menyerahkan obyek sengketa dimaksud kepada Penggugat, oleh karena itu terhadap petitum ini haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dalam petitum Penggugat memohon Kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan bahwa menurut hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verset ;

Menimbang bahwa terhadap petitum tersebut, maka Majelis akan memepertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk dapat mengabulkan permohonan putusan serta-merta, para hakim wajib memperhatikan beberapa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA), tetapi disamping itu juga perlu dipenuhinya syarat-syarat seperti yang tercantum dalam Pasal 180 Ayat (1) HIR/Pasal 191 Ayat (1) RBg.

Menimbang, bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 6 tahun 1975, Mahkamah Agung meminta kepada para ketua pengadilan tinggi dan para ketua pengadilan negeri agar supaya tidak menjatuhkan putusan serta-merta walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 Ayat (1) HIR/Pasal 191 Ayat (1) RBg telah terpenuhi. Hanya dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan keputusan yang demikian yang

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 27 dari 32



sangat ekseptional sifatnya dapat dijatuhi. Dalam hal itupun hendaknya diingat bahwa keputusan itu diberikan:

1. Apabila ada *conservatoir beslag* yang harga barang-barang yang disita tidak akan mencukupi untuk menutup jumlah yang didugat.
2. Jika dipandang perlu dengan jaminan oleh pihak pemohon eksekusi yang seimbang, dengan catatan: bahwa benda-benda jaminan hendaknya yang mudah disimpan dan mudah digunakan untuk mengganti pelaksanaan jika putusan yang bersangkutan tidak dibenarkan oleh hakim banding atau dalam kasasi; tidak menerima penjaminan orang (*borg*) untuk menghindarkan pemasukan pihak ketiga dalam proses; penentuan benda serta jumlahnya diserahkan kepada ketua pengadilan negeri; serta benda-benda jaminan dicatat dalam daftar tersendiri seperti daftar benda-benda sitaan dalam perkara perdata.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas Majelis berkesimpulan penjatuhan putusan serta merta dalam perkara ini tidak diperlukan oleh karena itu terhadap Petitem ini haruslah ditolak ;

Menimbang bahwa untuk petitem yang menyatakan bahwa Penggugat memohon kepada Majelis agar memutuskan menyatakan Surat Wasiat yang dibuat pada tahun 1980 dari ayah Djohan Francis La Suppu yang bernama La Suppu, Surat Keterangan Ijin Membuka Lahan dari Ketua RT, Jalan Sengkawit Tahun 1993, Surat Pernyataan Pemilik Tanah atas nama Alm. Djohan Francis La Suppu pada tahun 1995 dan Surat Jual Beli Tanah tahun 2001 tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Menimbang, terhadap petitem tersebut, para Tergugat tidak mengajukan bantahan atau jawaban, sehingga Majelis berpendapat bahwa lampiran bukti surat yang dimiliki para Tergugat adalah hak Para Tergugat untuk mengajukannya ke persidangan dan majelis Hakim dalam hal ini tidak berwenang untuk menyatakan bukti surat tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, sama halnya dengan

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 28 dari 32



bukti surat yang di ajukan Penggugat, oleh karena itu terhadap petitum ini haruslah ditolak ;

Menimbang bahwa petitum selanjutnya, Penggugat pada pokoknya memohon agar dinyatakan sah dan berharga penyitaan (Consevoir Beslag) terhadap obyek sengketa sengketa seluas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Tanjung Selor Ilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan ;

Menimbang, bahwa Conservatoir Beslag bertujuan agar gugatan Penggugat tidak sia – sia, dengan kata lain Penyitaan ini adalah tindakan preventif atau mencegah agar obyek sengketa misalnya dipindahtangankan atau tindakan lain yang dapat menimbulkan peristiwa hukum baru, Penggugat dalam hal ini tidak mengajukan bukti apapun adanya dugaan Tergugat akan melakukan tindakan yang menyebabkan gugatan ini Cuma – Cuma (Illusoir) dikemudian hari ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak meletakkan sita (Conservatoir beslag) terhadap objek Sengketa berupa Tanah dimaksud oleh karena itu terhadap petitum ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata dalam perkara ini terdapat perbedaan batas – batas yang diutarakan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana hasil Pemeriksaan Setempat, dimana menurut Majelis Hakim perbedaan tersebut tidaklah menjadi masalah karena ternyata lokasi tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah benar tanah yang menjadi obyek gugatan Penggugat (masih tanah yang sama), sedangkan perbedaan batas yang diebutkan oleh Penggugat dan Tergugat demi kepastian hukum serta agar tidak menimbulkan masalah dikemudian hari, menurut Majelis Hakim batas yang dapat diacu dalam perkara ini adalah sesuai bukti surat yang ada yaitu pada bukti P-3 berupa Foto copy Pengukuran Pengembalian batas No. 115/2015 oleh Badan Pertanahan Nasional dengan batas batas sebagai berikut :

- sebelah Utara adalah dahulu Jl. Pisang/Mangga ;

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 29 dari 32



- sebelah Barat adalah tanah Andik Arling;
- sebelah Selatan adalah tanah Nurwandi S.T;
- sebelah Timur adalah tanah Hj. Enike W;

Menimbang, bahwa dalam petitum Penggugat memohon Kepada Majelis Hakim untuk Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat berjalannya perkara ini

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, dinyatakan *"Barangsiapa yang dinyatakan kalah dalam putusan Hakim, maka ia akan dihukum untuk membayar biaya perkara"*;

Menimbang, bahwa Tergugat adalah sebagai pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, hanya Tergugat sajalah yang harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini, dengan demikian cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa petitum-petitum selanjutnya sebagaimana Gugatan Penggugat, maka menurut Majelis bahwa Petitum-petitum tersebut berkaitan erat dengan pertimbangan petitum-petitum tersebut diatas, oleh karena itu Majelis mengambil alih pertimbangan tersebut diatas dan tidak perlu pertimbangkan lagi petitum gugatan untuk selebihnya tersebut diatas dan haruslah dinyatakan ditolak, sehingga menyatakan mengabulkan petitum gugatan untuk sebahagian dan menolak untuk selebihnya;

Mengingat, Pasal 1457 KUH Perdata, Pasal 1458 KUH Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 30 dari 32



DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas obyek sengketa sertifikat Hak Milik No. 947 atas nama ALEXANDER DARING (Penggugat), luas 450 M², yang terletak di Desa Tanjung Selor Ilir, Kecamatan Tanjung Selor Kab. Bulungan, dengan batas – batas :
 - Sebelah Utara : Dahulu Jl. Pisang / Mangga ;
 - Sebelah Selatan : Nurwandi,ST. ;
 - Sebelah Barat : Andik Arling ;
 - Sebelah Timur : Hj. Enike.W ;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I (MUH TAHIR) yang membeli tanah obyek sengketa perkara yang terletak di Jl. Binjai, Desa Tanjung Selor Ilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan secara hukum Tergugat I (MUH TAHIR) sebagai pembeli yang beritikad tidak baik ;
5. Menyatakan penguasaan obyek sengketa dengan tanpa hak yang dilakukan oleh Tergugat II (ATMA SATYA SIBARANI) adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
6. Menghukum kepada Tergugat I (MUH TAHIR), dan Tergugat II (ATMA SATYA SIBARANI) atau siapa saja yang berada di atas obyek sengketa dimaksud untuk menyerahkan dalam keadaan kosong kepada penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.291.000,00 (satu juta dua ratus sembilan puluh satu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada hari : **SENIN**, tanggal **29 Februari 2016**, oleh kami : **JAROT WIDIYATMONO, SH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **SANDI M.**

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal. 31 dari 32



ALAYUBI, SH., MH., dan **INDRA CAHYADI, SH., MH.,** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **RABU**, tanggal **02 Maret 2016**, dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut serta didampingi oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **SLAMET SYAFI'UDIN, SH.,** Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Tanjung Selor, serta dihadiri pula oleh Penggugat dan para Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

SANDI M. ALAYUBI, SH., MH.

JAROT WIDIYATMONO, SH.

INDRA CAHYADI, SH., MH.

Panitera Pengganti,

SLAMET SYAFI'UDIN, SH.

Perincian biaya :

- Pendaftaran	Rp.	30.000,00
- Biaya ATK	Rp.	50.000,00
- Panggilan, dll.....	Rp.	1. 200.000,00
- Redaksi	Rp.	5.000,00
- <u>Materai</u>	<u>Rp.</u>	<u>6.000,00</u>
Jumlah	Rp.	1. 291.000,00 (satu juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah).

Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2015/PN.TJS, hal.32 dari 32