



PUTUSAN

Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Bjb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Banjarbaru yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Parna, lahir di Ponorogo, 16 November 1964, anggota TNI, agama Islam beralamat di Komplek Surya Sejahtera Langgeng II RT.018/RW.005, Kelurahan/Desa Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SOLIHIN, S.H., dan NOVIE DIANTIE, S.H.** Advokat dari Kantor "SOLIHIN, S.H. & REKAN" beralamat kantor di Rosella Nomor 10 Rt 011, Rw 003, Kelurahan/Desa Kemuning, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 2 April 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 20 April 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Melawan:

Dra Hartati Tarigan, lahir di Padang, 14 Maret 1951, perempuan, Agama Islam, bertempat tinggal di Jalan A.Yani No.50 RT.001/RW.001, Kelurahan/Desa Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa insidentil kepada **Hengky Pratenta Tarigan** dengan Penetapan tertanggal 11 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 April 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 20 April 2020 dalam Register Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Bjb dan perbaikan penambahan alamat Tergugat tertanggal 30 April 2020, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki dan menguasai sebidang tanah seluas 765 M² (*tujuh ratus enam puluh lima meter persegi*), yang terletak RT.35 RW.VI Desa/Kelurahan Banjarbaru Kota Kecamatan Banjarbaru, Kabupaten Banjar sekarang Jalan Trikora dengan ukuran panjang 45 meter dan lebar 17 meter dan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Firmanto.
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Jalan.
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Firmanto.
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Djahhari.
2. Bahwa tanah tersebut berasal dari Dr.S.Budi Siswanto, MM., dan Penggugat peroleh dengan cara jual beli pada 26 April 2000 serta telah pula dibuatkan pernyataan peralihan haknya pada tanggal 20 November 2008.
3. Bahwa terhitung sejak tanggal 26 April 2000 secara terus menerus hingga saat ini, tanah tersebut dalam penguasaan Penggugat dengan kondisi yang terawat dan terpelihara dengan baik.
4. Bahwa pada bulan November 2006, Penggugat terkejut karena di atas Tanah milik Penggugat terdapat pagar dan banyak ban-ban bekas milik Tergugat. Atas perbuatan Tergugat tersebut Penggugat telah menegur dan memperingatkannya. Namun, oleh Tergugat tidak dihiraukan.
5. Bahwa untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dalam menjaga dan mempertahankan haknya sebagai pemilik atas tanah tersebut,

Halaman 2 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor **20/Pdt.G/2020/PN Bjb**



berdasarkan Pernyataan dan Kuasa yang dibuat Dr.Budi Siswanto, MM., dihadapan Ny.Indah Setyaningsih, SH., selaku Notaris di Jakarta sebagaimana termuat dalam register surat No.152/DAFT/2008 tanggal 20 November 2008 Penggugat ada mengajukan pendaftaran hak ke Kantor Pertanahan setempat, namun permohonan tersebut tidak dapat ditidakanjuti dikarenakan diatas tanah Penggugat tersebut telah terbit sertipikat atas nama TERGUGAT.

6. Bahwa Penggugat telah berupaya mengajak Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan cara yang baik dan kekeluargaan, akan tetapi Tergugat tidak pernah memberikan tanggapan atas tawaran Penggugat tersebut.
7. Bahwa Penggugat juga berupaya mencari informasi terkait alas hak dari sertipikat milik Tergugat tersebut baik melalui Kantor Pertanahan setempat maupun Kantor Desa/Kelurahan setempat.
8. Bahwa berdasarkan keterangan pada huruf (i) perihal PENUNJUK dari Sertipikat Hak Milik Nomor 4463 Desa/Kelurahan Banjarbaru Kota adalah Surat Keterangan Tanah Nomor 188/SKT/KBK/1996 tanggal 26 Desember 1996 (*berdasarkan konfirmasi Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru tanggal 8 Juni 2008*).
9. Bahwa setelah membaca, memperhatikan dan menyandingkan antara alas hak atas tanah milik Penggugat dengan milik Tergugat, diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :
 - 9.1. Tanah milik Penggugat dan Tergugat merupakan 2 (dua) bidang tanah yang saling berbatasan.
 - 9.2. Tanah milik Penggugat dan Tergugat riwayatnya sama-sama berasal dari FIRMANTO (pemilik tanah asal) yaitu :
 - 1 (satu) bidang tanah seluas 765 m2 (tujuh ratus enam puluh meter persegi), yang kemudian dijual kepada Dr.S.BUDI



SISWANTO, MM., sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Keadaan Tanah Nomor 17/SKKT/BBK/1993 tanggal 09 April 1993 dan telah diregisterkan pada Kantor Kecamatan Banjarbaru Nomor : 114/SKT/KBB/93 tanggal 9 April 1993 (ic.sekarang tanah milik Penggugat).

- 1 (satu) bidang tanah seluas 7.156 m² (tujuh ribu seratus lima puluh enam meter persegi), dijual kepada H.TARANIE EFFENDY, IM., sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Tanah Nomor 188/SKT/KBK/1996 tanggal 26 Desember 1996 dan telah diregisterkan pada Kantor Kecamatan Banjarbaru Nomor : 120/SKT/KBB/99 tanggal 31 Maret 1999 (ic.sekarang tanah milik Tergugat).

9.3. Terdapat **perbedaan bentuk** specimen **tanda tangan** FIRMANTO (pemilik tanah asal), pada Surat Keterangan Tanah Nomor 188/SKT/KBK/1996 tanggal 26 Desember 1996 atas nama H.TARANIE EFFENDY, IM (ic.alas hak dari Sertipikat milik Tergugat), dengan Surat Keterangan Keadaan Tanah Nomor 17/SKKT/BBK/1993 tanggal 09 April 1993 atas nama Dr.S.BUDI SISWANTO, MM ((ic.alas hak atas tanah milik Penggugat).

9.4. **Tidak terdapat** cap stempel Kantor Desa/Kelurahan pada Sketsa atau gambar bidang tanah yang termuat dalam Surat Keterangan Tanah Nomor 188/SKT/KBK/1996 tanggal 26 Desember 1996 atas nama H.TARANIE EFFENDY, IM (ic.alas hak dari Sertipikat milik Tergugat), sebagaimana gambar bidang tanah pada umumnya yang terdaftar pada Kantor Desa/Kelurahan.

9.5. Pernyataan Bapak TUGIMAN selaku Ketua RT.35 RW.VI Desa/Kelurahan Banjarbaru Kota Kecamatan Banjarbaru, yang pada pokoknya menerangkan bahwa yang bersangkutan **TIDAK PERNAH**



menandatangani Surat Keterangan Tanah Nomor 188/SKT/KBK/1996 tanggal 26 Desember 1996 atas nama H.TARANIE EFFENDY, IM., *yang merupakan alas hak* dari Sertipikat Hak Milik Nomor 4463 Desa/Kelurahan Banjarbaru Kota atas nama Tergugat.

10. Bahwa Penggugat telah berupaya menyampaikan hasil temuan-temuan Penggugat tersebut kepada Tergugat, akan tetapi Tergugat tetap tidak menghiraukan dan justru melaporkan Penggugat ke Polres Kota Banjarbaru dan Komando Detasemen Polisi Militer VI/2 sebagaimana surat Tergugat pada tanggal 18 September 2007.

Namun, atas laporan-laporan tersebut apabila dilakukan pemanggilan oleh instansi-instansi tersebut di atas untuk difasilitasi mencari penyelesaiannya, tetapi Tergugat tidak pernah beritikad baik untuk menghadirinya.

11. Bahwa atas perbuatan Tergugat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat merasa sangat dirugikan baik materiil maupun immateriil.

12. Bahwa adapun kerugian-kerugian yang dialami Penggugat antara lain:

a. Kerugian yang nyata berupa :

- Penggugat tidak dapat menguasai bidang tanah tersebut secara utuh dan penuh.
- Hilangnya hak Penggugat untuk memperoleh kepastian hukum sebagai pemegang hak dan pemilik yang sah atas tanah tersebut.

b. Kerugian materiil berupa :

- Keuntungan yang diharapkan atau dapat diperhitungkan yakni apabila tanah tersebut diusahakan oleh Penggugat dengan cara disewakan dengan penghasilan rata-rata Rp.3.000.000,-/bulan (tiga juta rupiah per bulan) terhitung sejak tahun 2008 sampai dengan diajukannya gugatan ini (± 144 bulan).



Sehingga keuntungan yang mungkin diperoleh oleh Penggugat apabila mengusahakan tanah tersebut dapat diperhitungkan **sebesar Rp.432.000.000,- (empat ratus tiga puluh dua juta rupiah).**

c. Kerugian immaterial berupa :

- Rasa tidak aman dan tidak adanya perlindungan hukum terhadap hak-hak Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut.

13. Bahwa sebagaimana posita angka (2) dan (3) tersebut diatas dan berdasarkan pada ketentuan Pasal 5 UUPA jo. Pasal 1234, Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdata, Penggugat dapat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut.
14. Bahwa oleh karena Penggugat memperoleh tanah tersebut secara sah dan itikad baik, maka sudah sepatutnya Penggugat memiliki hak untuk mempertahankan haknya atas tanah tersebut dari Tergugat dengan diajukannya gugatan ini agar Tergugat menyerahkan bidang tanah tersebut kepada Penggugat.
15. Bahwa sebagaimana posita angka (4) dan angka (10) tersebut di atas, adalah wajar apabila Penggugat menuntut Tergugat membayar atau mengganti seluruh biaya-biaya atau kerugian-kerugian yang telah dialami oleh Penggugat sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum tersebut, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.
16. Bahwa agar tuntutan atau gugatan Penggugat tidak menjadi illusionir, sebab Penggugat memiliki sangkaan bahwa Tergugat akan mengalihkan/memindahtangankan barang-barang miliknya atau Tergugat tidak mau melaksanakan putusan dalam perkara ini secara sukarela, maka sangat beralasan bagi Penggugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap seluruh harta kekayaan atau barang-



barang milik Tergugat dan termasuk pula pada tanah sengketa a quo, guna menjamin pelaksanaan putusan dalam perkara ini.

17. Bahwa selain hal tersebut, adalah wajar pula untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatannya melaksanakan putusan dalam perkara ini, sebesar Rp.500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*) per hari, terhitung sejak setelah putusan ini dibacakan hingga putusan berkekuatan hukum tetap.
18. Bahwa berdasarkan posita tersebut diatas, maka sangat beralasan menurut hukum apabila Tergugat dibebani untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
19. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi dari Tergugat (*uitvoerbaar bij vooraad*).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baanjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

- 1). Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2). Menyatakan sah jual beli dan peralihan hak menurut hukum yang dicatatkan pada Kantor Notaris di Jakarta No.152/DAFT/2008 pada tanggal 20 November 2008;
- 3). Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas Tanah seluas 765 m² (tujuh ratus enam puluh lima meter persegi) yang terletak RT.35 RW.VI Desa/Kelurahan Banjarbaru Kota Kecamatan Banjarbaru, Kabupaten Banjar sekarang Jalan Trikora, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Keadaan Tanah Nomor 17/SKKT/KBB/1993;
- 4). Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5). Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan bidang tanah tersebut seluas 765 m² (tujuh ratus enam puluh lima meter persegi) kepada Penggugat, terhitung sejak putusan ini diucapkan;
- 6). Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Sertipikat Hak Milik Nomor 4463 Desa/Kelurahan Banjarbaru Kota *atas nama TERGUGAT*;
- 7). Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara tunai, sekaligus dan seketika, terhitung sejak pada saat putusan ini dibacakan berupa kerugian materiil atas keuntungan yang diharapkan atau yang dapat diperhitungkan sebesar Rp.432.000.000,- (empat ratus tiga puluh dua juta rupiah);
- 8). Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
- 9). Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
- 10). Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatannya melaksanakan putusan dalam perkara ini, sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari, terhitung sejak putusan ini dibacakan hingga putusan berkekuatan hukum tetap;
- 11). Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat melakukan verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);
- 12). Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap kuasanya di persidangan, sedangkan Tergugat menghadap kuasa insidentil di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rieya Aprianti, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Banjarbaru, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Juni 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat *menolak seluruh dalil gugatan* yang diajukan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Gugatan Penggugat kurang pihak/*Exceptio Plurium Litis Consortium*.

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini tidak lengkap subjek hukum yang digugat, sebab masih ada pihak lain yang seharusnya juga ditarik sebagai pihak dalam perkara *a-quo*, sehingga dalam gugatan Penggugat terdapat kekurangan penarikan pihak;

Bahwa karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak maka gugatan tersebut menjadi cacat formil, sehingga gugatan haruslah ditolak atau setidaknya *gugatan harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijk verklaard)*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat *menolak seluruh dalil gugatan* yang diajukan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Tergugat dalam eksepsi, mohon dianggap di kemukakan lagi seluruhnya dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;

Halaman 9 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor **20/Pdt.G/2020/PN Bjb**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa tidak benar objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat adalah milik Penggugat. Bahwa Tergugat adalah pemilik sah atas objek sengketa yang terletak di Jalan Trikora Rt.003 Rw.005, Kelurahan Guntung Paikat, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4463 dengan luas tanah 6.297 M2 (enam ribu dua ratus sembilan puluh tujuh meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Mansyah;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Trikora;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Pandawa;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Hartati Tarigan;
4. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 4463 atas nama Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Bahwa Tergugat memperoleh objek sengketa dengan cara jual beli dari H. Taranie Effendy sebagaimana Perjanjian/Pengikatan Jual Beli tertanggal 10 Juli 2002 antara H. Taranie Effendy (Pihak Penjual) dengan Tergugat (Pihak Pembeli), selanjutnya Perjanjian/Pengikatan Jual Beli tersebut dihadapkan ke Noor Hasanah, S.H., Notaris di Banjarbaru dibuatkan Akta Jual Beli terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4463 tersebut seharga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 1388/2006 tertanggal 14 Agustus 2006, sebagaimana Akta Kuasa Nomor 15 tertanggal 10 Juli 2002, lalu setelah itu Tergugat memproses peralihan hak terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4463 yang semula atas nama H. Taranie Effendy beralih menjadi atas nama Tergugat dimana dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 4463 tersebut tidak ada sanggahan ataupun keberatan dari pihak

Halaman 10 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor **20/Pdt.G/2020/PN Bjb**



manapun sehingga proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 4463 menjadi atas nama Tergugat tersebut telah sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

5. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang tidak benar dan harus ditolak karena tidak beralasan menurut hukum, sebab Tergugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa tersebut berdasarkan bukti/alas hak yang autentik berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 4463 dan proses penerbitan sertifikat yang telah melalui cara/prosedur yang benar sesuai dengan undang-undang yang berlaku dan tidak melawan hukum;
6. Bahwa mengenai posita gugatan Penggugat merupakan tuntutan yang tidak beralasan menurut hukum dan tidak berdasar sehingga pada prinsipnya seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak berdasarkan fakta dan hanya berspekulasi dan rekayasa tanpa didukung bukti-bukti yang autentik sehingga dengan demikian gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa segala apa yang diuraikan dalam dalil jawaban dalam Konvensi diatas, secara mutatis dan mutandis mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan dalil gugatan balik (Rekonvensi) ini sehingga tidak perlu diulangi lagi;
2. Bahwa tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang mengakui dan menguasai tanah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara tanpa hak, yang jelas secara yuridis diatasnya telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 4463 atas nama Tergugat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, terlebih lagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mendirikan bangunan sehingga



perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut bertentangan hukum dan nilai-nilai kepatutan dalam masyarakat dan mohon dapat kiranya perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi disebut sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);

3. Bahwa karena penguasaan di atas objek sengketa oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan perbuatan Melawan Hukum, maka surat-surat yang terkait dengan kepemilikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik yang sah dari objek sengketa yang terletak di Jalan Trikora Rt.003 Rw.005, Kelurahan Guntung Paikat, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4463 dengan luas tanah 6.297 M2 (enam ribu dua ratus sembilan puluh tujuh meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Mansyah;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Trikora;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Pandawa;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Hartati Tarigan;
4. Bahwa dengan dikuasainya objek sengketa milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi selama ini hingga gugatan ini diajukan mengakibatkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat memanfaatkan objek sengketa sehingga menimbulkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per bulan sewa tanah dihitung sejak Nopember 2006 (saat Tergugat ada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima surat dari Penggugat tertanggal 17 Nopember 2006 yang isinya meminta Tergugat membuka pagar dan memindahkan ban-ban bekas diatas tanah tersebut);

5. Bahwa bilamana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan, mohon agar dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mau melaksanakan isi putusan secara sukarela ataupun dilaksanakan secara paksa (eksekusi) oleh Pengadilan;

6. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi diharuskan membayar semua biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Berdasarkan apa yang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi uraikan tersebut diatas, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata ini berkenan menjatuhkan putusan yang diktumnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSIS:

1. Menerima gugatan Rekonvensi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum semua pembuktian yang diajukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik yang sah objek sengketa yang terletak di Jalan Trikora Rt.003 Rw.005, Kelurahan Guntung Paikat, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4463 dengan luas tanah 6.297 M2 (enam ribu dua ratus sembilan puluh tujuh meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Mansyah;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Trikora;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Pandawa;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Hartati Tarigan;
4. Menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang mengakui dan menguasai tanah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
5. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan atau pihak manapun yang telah memperoleh haknya dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanpa beban dan pengecualian apapun, bila perlu dengan bantuan aparat Kepolisian;
6. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membongkar bangunan yang berdiri diatas objek sengketa tersebut, bila perlu dengan bantuan aparat kepolisian;
7. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar sewa tanah sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per bulan terhitung sejak Nopember 2006;

Halaman 14 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor **20/Pdt.G/2020/PN Bjb**



8. Membebani Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mau melaksanakan isi putusan secara sukarela ataupun dilaksanakan secara paksa (eksekusi) oleh Pengadilan;
9. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau : Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik, kemudian Tergugat telah mengajukan Duplik, yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip lagi, tetapi dianggap sudah termasuk dalam putusan ini dan sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 17 (tujuh belas) bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-17, yang telah diberi materai cukup, yang selengkapnya adalah sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Keadaan Tanah, Nomor 17/SKKT/BBK/1993, atas nama Dr.S. Budisiswanto, tertanggal 9 April 1993, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai asli kwitansi pembayaran dari Ranny Iriani, sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) yang diterima oleh Mayor Pol Dr. Budi Siswanto, tertanggal 20 Maret 1996, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai asli kwitansi pembayaran dari Bpk.Parna, sejumlah Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) yang diterima oleh Rany Iriani, tertanggal 26 April 2000, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2019, atas nama S.Budisiswanto. DR, diberi tanda P-4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi tanpa asli Surat dari Parna yang ditujukan kepada Tarigan, tertanggal 17 November 2006, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi tanpa asli Surat Pernyataan dan Kuasa tertanggal 20 November 2008 yang telah di waarmerking oleh Ny.Indah Setyaningsih, S.H, Notaris di Jakarta, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi tanpa asli Sertipikat Hak Milik Nomor 4463, atas nama Hartaty Tarigan, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi tanpa asli Daftar buku tanah, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi tanpa asli Surat Keterangan Tanah, Nomor 188/SKT/KBK/1996, atas nama H. Taranie Effendy, IM, tertanggal 26 Desember , diberi tanda P-9;
10. Fotokopi tanpa asli Berita Acara Penelitian Berkas SHM No.4463/2001 Kelurahan Banjarbaru Kota atas nama H.Taranie Effendy, tertanggal 8 Juni 2008, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi tanpa asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Firmanto, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi sesuai asli Salinan Tjatan Sipil Biak Akte Kelahiran Nomor 01/1964, atas nama Auw Jong Li Sje alias Rani Iriani, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Kartu Keluarga Pensiun Pegawai, Nomor 09/KP.064/W09-110/1986, tertanggal 22 April 1986, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan atas nama Tugiman, tertanggal 13 Desember 2006, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi tanpa asli Surat Perihal Penyerobotan dan Pengrusakan, yang dibuat oleh Hartati Tarigan, tertanggal 18 September 2017, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi tanpa asli Surat Nomor 620.1/258/KT-BB, perihal Mohon Pembetulan, tertanggal 23 Juni 2008, diberi tanda P-16;

Halaman 16 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor **20/Pdt.G/2020/PN Bjb**

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

17. Fotokopi sesuai asli Buku Rapor Sekolah Menengah Umum Tingkat Atas, atas nama Rani Iriani, diberi tanda P-17;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan 18 (delapan belas) bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-18, yang telah diberi materai cukup, yang selengkapnya adalah sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Milik Nomor 1420 (dahulu Nomor 4463) atas nama Hartaty Tarigan, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara H.Taranie Effendy dan Hartaty Tarigan, tertanggal 10 Juli 2002, yang telah dilegalisasi oleh Notaris Noor Hasanah, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi sesuai asli Akta Kuasa Nomor 15, tertanggal 10 Juli 2002, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi sesuai asli Akta Jual Beli Nomor 1.388/2006, atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4463, tertanggal 14 Agustus 2006, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi tanpa asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Nomor 028/SKPT/BBK/2007, tertanggal 18 September 2007, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi tanpa asli Surat Perihal Penyerobotan dan Pengrusakan, yang dibuat oleh Hartati Tarigan, tertanggal 18 September 2017, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi tanpa asli Surat yang dibuat oleh Parna dan ditujukan kepada Tarigan, tertanggal 17 November 2006, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) atas nama H.Taranie Effendy, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi tanpa asli Surat Keterangan Jual/ Ganti Rugi Tanah, tertanggal 3 Agustus 1971, diberi tanda T-9;

Halaman 17 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor **20/Pdt.G/2020/PN Bjb**



10. Fotokopi sesuai asli Surat Perjanjian atas nama Firmanto dan H.Taranie Effendy IM, tertanggal 19 Januari 1996, diberi tanda T-10;
11. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan atas nama H. Taranie Effendy IM, tertanggal 3 April 1996, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi sesuai asli catatan tangan, diberi tanda T-12;
13. Fotokopi tanpa asli Surat Keterangan Tanah, Nomor 188/SKT/KBK/1996, atas nama H. Taranie Effendy IM, tertanggal 26 Desember 1996, diberi tanda T-13;
14. Fotokopi tanpa asli, Surat Perihal Mohon Pembetulan, tertanggal 16 Juni 2008, diberi tanda T-14;
15. Fotokopi dari asli Berita Acara Penelitian Berkas SHM Nomor 4463/2001, diberi tanda T-15;
16. Fotokopi tanpa asli Daftar Buku Tanah, diberi tanda T-16;
17. Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Milik Nomor 1421 (dahulu Nomor 3121) atas nama Hartaty Tarigan, diberi tanda T-17;
18. Fotokopi sesuai asli Akta Jual Beli Nomor 498/JB/V/BB/1996, atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3121, tertanggal 6 Mei 1996, diberi tanda T-18;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang ketiganya telah memberikan keterangan di depan persidangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Rani Iriani:

- Bahwa Saksi mengetahui yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah tanah yang terletak di gantung paikat yang dahulunya adalah tanah milik orang tua Saksi yaitu Firmanto;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut, hanya mengetahui pada bagian selatan berbatas dengan jalan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah saat dikuasai orang tuanya objek sengketa tersebut sudah memiliki alas hak atau belum;
- Bahwa Saksi pernah mendengar cerita dari orang tuanya (Firmanto) bahwa tanah milik orang tuanya tersebut dijual kepada H.Taranie dan Budi Siswanto;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagian tanah yang mana yang dijual ke H.Taranie maupun Budi Siswanto;
- Bahwa pada tahun 1996, orang tua Saksi menawari Saksi untuk membeli tanah yang sudah dibeli oleh Budi Siswanto karena Budi Siswanto perlu uang untuk pendidikan;
- Bahwa pada saat tersebut Saksi bersedia membeli tanah tersebut dengan harga Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), sehingga kemudian Saksi mengetahui letak tanah yang sebelumnya milik Budi Siswanto tersebut berada di sudut barat dan selatan;
- Bahwa pada saat membeli tanah tersebut, Saksi menerima kuitansi pembayaran, Surat Keterangan Tanah Nomor 17 tahun 1993 atas nama Budi Siswanto dengan luas tanah 765 (tujuh ratus enam puluh lima) meter persegi, panjang sekitar 45 (empat puluh lima) meter dan lebar sekitar 17 (tujuh belas) meter;
- Bahwa pada saat itu tanah yang menjadi objek sengketa belum ada patok;
- Bahwa pada tahun 2000 Saksi menjual tanah tersebut yang sekarang menjadi objek sengketa kepada Penggugat dengan harga Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) yang dibayar dengan tunai dan bukti pembelinya berupa kuitansi;
- Pada saat menjual tanah objek sengketa tersebut, Surat Keterangan Tanah masih atas nama Budi Siswanto;
- Bahwa Saksi tidak ada mengabari Budi Siswanto bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut dijual kepada Penggugat;

2. Saksi Tugiman:

Halaman 19 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor **20/Pdt.G/2020/PN Bjb**



- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat yaitu mengenai tanah yang ada di jalan Trikora;
- Bahwa sekarang tanah objek sengketa tersebut dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa batas-batas objek sengketa tersebut adalah sebelah selatan berbatasan daengan jalan Trikora, sebelah barat berbatasan dengan Djamhuri, sebelah utara berbatasan dengan Firmanto dan sebelah timur juga berbatasan dengan Firmanto;
- Bahwa Saksi merupakan Ketua RT pada objek sengketa tersebut sejak tahun 1983 sampai dengan 2017;
- Bahwa Firmanto pernah bercerita kepada Saksi, bahwa tanahnya ada yang dijual kepada Budi Siswanto;
- Bahwa Saksi tidak pernah menandatangani Surat Keterangan Tanah objek sengketa atas nama Firmanto;
- Bahwa pada tahun 2005 Penggugat pernah mendatangi Saksi dengan membawa Surat Keterangan Tanah objek sengketa atas nama Budi Siswanto yang menurut Penggugat telah dibelinya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui objek sengketa pernah dijual Budi Siswanto kepada Rani dan juga tidak mengetahui bahwa Rani menjual kembali tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mulai menguasai tanah sekitar tahun 2005;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Budi Siswanto;

3. Saksi Abu Bakar:

- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat yaitu permasalahan tanah yang terletak di jalan Trikora;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi menyewa tanah yang menjadi objek sengketa kepada Penggugat mulai sekitar tahun 2007 dan dipergunakan untuk warung dan bengkel;



- Bahwa pada tahun 2007 tersebut Saksi tidak ada melihat patok tanah;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di depan persidangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Jamillah:

- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat yaitu permasalahan tanah yang terletak di jalan Trikora;
- Bahwa Saksi pada tahun 1996 tinggal di tanah milik Tergugat yang berbatasan dengan objek sengketa dan bertugas membersihkan lahan milik Tergugat;
- Bahwa pada tahun 2001, Saksi diberitahu Tergugat bahwa Tergugat membeli tanah milik H.Taranie yang berbatasan dengan tanah milik Tergugat yang sekarang dikuasai Penggugat;
- Bahwa dahulu Tergugat pernah membuat pagar di atas objek sengketa tapi sekarang sudah tidak ada lagi;

2. Saksi Sulaeman:

- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat yaitu permasalahan tanah yang terletak di jalan Trikora;
- Bahwa batas objek sengketa pada bagian depan berbatas dengan jalan Trikora, sebelah kiri dengan Jalan Pandawa, sebelah kanan tanah milik Tergugat dan pada bagian belakang berbatas dengan jalan kecil perumahan Guntung Paikat;
- Bahwa pada tahun 1997 Saksi membeli tanah di perumahan milik Haji Taranie yang berada di seberang objek sengketa dan sejak tahun 2000 mulai tinggal di tempat tersebut;
- Bahwa pada saat pembangunan perumahan tersebut, Saksi mendapat informasi dari anak buah H.Taranie bahwa H.Taranie telah membeli tanah di



seberang perumahan yang sekarang menjadi objek sengketa untuk dijadikan perumahan lagi;

- Bahwa pada saat itu anak buah H.Taranie telah membersihkan tanah objek sengketa dengan menggunakan alat berat atas perintah dari H.Taranie;
- Bahwa beberapa waktu kemudian Saksi mendapat informasi lagi bahwa objek sengketa tidak jadi dibuat perumahan karena sudah dijual oleh H.Taranie kepada Tergugat;
- Bahwa Tergugat ada memagar tanah objek sengketa menggunakan pagar kawat setelah membelinya dari H.Taranie;
- Bahwa pagar kawat tersebut sekarang sudah tidak ada lagi;
- Bahwa sekarang diatas objek sengketa ada bengkel namun tidak tahu bengkel tersebut milik siapa;
- Bahwa Tergugat pernah melaporkan Penggugat ke Polisi karena tinggal di atas objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa pada tanggal 14 Juli 2020, Majelis Hakim mengadakan Pemeriksaan Setempat atas objek sengketa, yang hasilnya pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa objek sengketa terletak di Jalan Trikora, Kelurahan Banjarbaru, Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru;
- Bahwa batas objek sengketa saat ini sebelah selatan berbatas dengan Jalan Trikora, barat berbatas dengan tanah Tergugat, utara berbatas dengan tanah Tergugat (menurut Penggugat dahulu Firmanto) dan timur berbatas dengan tanah Tergugat (menurut Penggugat dahulu Firmanto);
- Bahwa di atas objek sengketa terdapat bangunan semi permanen dan bengkel yang dikuasai Penggugat;
- bahwa terdapat pondasi keliling dan sumur yang dibuat oleh Penggugat;



Menimbang, bahwa setelah kedua belah pihak tidak mengajukan bukti-bukti lagi, selanjutnya kedua belah pihak mengajukan kesimpulannya secara tertulis pada tanggal 11 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi kurang pihak sebab masih ada pihak lain yang seharusnya juga ditarik sebagai pihak dalam perkara *a-quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi perihal kurangnya pihak sebagaimana dikemukakan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dalam surat jawabannya, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa filosofi gugatan kurang pihak adalah apabila pihak lain yang seharusnya ditarik dalam gugatan dapat memperjelas perkara atau apabila dikemudian hari harus dilakukan eksekusi maka tidak menimbulkan kesulitan karena ada pihak lain yang menguasai objek sengketa;

Menimbang, bahwa merupakan kewenangan dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk menarik orang-orang tertentu sebagai pihak yang digugat dalam perkara ini karena hanya Penggugatlah yang mengetahui orang-orang yang secara langsung menimbulkan kerugian bagi dirinya;



Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan setempat diperoleh fakta tidak ada pihak lain yang menguasai objek sengketa selain Penggugat dan Tergugat, begitu pula dalam pembuktian surat maupun saksi, maka dengan demikian eksepsi kurang pihak harus dinyatakan untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

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

- Bahwa tanah objek sengketa adalah tanah yang terletak di Jalan Trikora, Kelurahan Banjarbaru, Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru dengan batas objek sengketa saat ini sebelah selatan berbatas dengan Jalan Trikora, barat berbatas dengan tanah Tergugat, utara berbatas dengan tanah Tergugat dan timur berbatas dengan tanah Tergugat;
- Bahwa Objek sengketa saat ini dikuasai oleh Pengugat, namun terdapat barang-barang milik Tergugat Konvensi yang berada di atas objek sengketa

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah:

- Apakah objek sengketa merupakan hak milik dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang dibeli dari Dr. S. Budi Siswanto atau milik Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang dibelinya dari Haji Taranie Effendy?
- Apakah perbuatan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang meletakkan barang-barang milik Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi



serta memasang pagar pada tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah menyangkal dalil gugatan Penggugat tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 283 RBg jo. 1865 BW Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan prinsip peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, maka pengadilan beralasan untuk mempertimbangkan alasan-alasan dan kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan jawaban Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, tersebut di atas secara tuntas dengan mewajibkan beban pembuktian kepada kedua belah pihak secara berimbang sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-17 dan saksi-saksi yaitu Rani Iriani, Tugiman dan Abu Bakar;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok persoalan pertama tentang apakah objek sengketa merupakan hak milik dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi atau milik Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi?

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 adalah SKT Nomor 17/SKTT/BBK/1993 tanggal 9 April 1993 dimana menerangkan bidang tanah tersebut adalah objek sengketa sesuai pemeriksaan setempat yang diperoleh Dr. S. Budi Siswanto yang berasal dari Firmanto;

Menimbang, bahwa bukti P-2 adalah kuitansi pembayaran uang Ranny Iriani kepada Dr. S. Budi Siswanto atas pembelian bidang tanah di Guntung Paikat pada tanggal 20 Maret 1996 dan bukti P-3 adalah kuitansi pembayaran uang dari Parna (Penggugat) kepada Ranny Iriani atas bidang tanah dengan surat tanah atas nama Dr. S. Budi Siswanto pada tanggal 26 April 2000;



Menimbang, bahwa bukti surat P-2 dan P-3 adalah kuitansi jual beli tanah di bawah tangan, tanpa saksi dan tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa dalam jual beli tanah, maka dipersyaratkan adanya asas terang dan tunai, dimana yang dimaksud terang adalah pembelian dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, sedangkan pembelian objek sengketa baik yang dilakukan oleh Budi Siswanto kepada Firmanto, Ranny Iriani kepada Budi Siswanto maupun Parna (Penggugat) kepada Ranny Iriani semuanya dilakukan dibawah tangan, tidak dihadapan pejabat yang berwenang dan juga tidak dilakukan di depan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa saksi Ranny Iriani menerangkan tanah orang tuanya (Firmanto) pernah dibeli Budi Siswanto, dimana keterangan ini berdiri sendiri (unus testis nullus testis) dan saksi Ranny iriani juga hanya mendapat informasi dari orang tuanya (testimonium de auditu);

Menimbang, bahwa saksi Tugiman pernah sebagai Ketua RT dimana objek sengketa terletak tidak pernah mengetahui jual beli atas objek sengketa, mengakui tanda tangannya dalam bukti P-1 (SKT atas nama Budi Siswanto) tetapi tidak pernah bertemu Budi Siswanto dan menandatangani P-1 tersebut setelah ada orang yang memintakan tanda tangan (tidak secara Bersama-sama);

Menimbang, bahwa saksi Abu bakar hanya menerangkan dirinya menyewa tanah dari Pengugat, tetapi tidak tahu asal-usul tanah;

Menimbang, bahwa bukti P-4 adalah Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tersebut bukanlah bukti yang menunjukkan bahwa objek sengketa adalah milik dari orang yang tertera dalam SSPD PBB tersebut, hal tersebut berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung No. 34 K/Sip/1960, tertanggal 03 Februari 1960, yang dalam kaidah hukumnya menjelaskan bahwa "Surat "petuk" pajak bumi (sekarang PBB pajak bumi dan bangunan) bukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat pajak bumi bangunan tersebut”, dan berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) dari Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, menyatakan bahwa: “Tanda pembayaran pelunasan pajak bukanlah merupakan bukti kepemilikan atas suatu tanah”, sehingga SSPD PBB tidak dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atas tanah, nama yang tercantum dalam SSPD PBB hanya sebagai wajib pajak saja dan pula dalam SSPD PBB tidak ada penjelasan tentang status dari tanah tersebut serta berdasarkan surat dari Departemen Keuangan Republik Indonesia Nomor S. 918.WPJ.14/KB.01/2001 yang menyatakan “SPPT PBB tidak dapat dipergunakan sebagai dasar pensertifikatan tanah, karena sifatnya adalah sebagai Fiscal Kadaster”. Berdasarkan hal tersebut, bukti-bukti tersebut adalah bukti permulaan yang harus didukung bukti-bukti lainnya, dan dalam perkara ini tidak ada bukti surat lainnya dari Penggugat yang menunjukkan tentang kepemilikan objek sengketa adalah milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, oleh karena itu terhadap bukti P-4 haruslah dikesampingkan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-5, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-15 dan P-16 berupa bukti surat yang tidak dapat menunjukkan aslinya, berdasarkan pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya, bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan. Selain itu berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 disebutkan bahwa Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai bukti surat, sehingga atas dasar tersebut Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti tersebut haruslah dikesampingkan;

Halaman 27 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor **20/Pdt.G/2020/PN Bjb**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-6 berupa Surat Pernyataan dan Kuasa atas nama Dr. S. Budi Siswanto, MM yang dibuat dibawah tangan dan di waamerking oleh Notaris Ny. Indah Setyaningsih, S.H hanya merupakan pernyataan sepihak dan tidak mengikat pihak ketiga serta tidak dapat menunjukkan tentang kepemilikan suatu hak atas tanah, sehingga terhadap bukti P-6 tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-12 berupa Salinan Tjatan Sipil Biak Akte Kelahiran Nomor 01/1964, tidak menunjukkan tentang kepemilikan objek sengketa adalah milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, oleh karena itu terhadap bukti P-12 haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-13 berupa Kartu Keluarga Pensiun Pegawai Nomor 09/KP064/W09-110/1986, tidak menunjukkan tentang kepemilikan objek sengketa adalah milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, oleh karena itu terhadap bukti P-13 haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-14 berupa Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tugiman yang menyatakan tidak bertandatangan pada SKT nomor 1881/SKT/KBK/1996 atas nama H.Taranie Effendy, IM hanya merupakan pernyataan sepihak dari Saksi Tugiman yang tidak diperkuat dengan bukti lain serta tidak dapat menunjukkan tentang kepemilikan suatu hak atas tanah, sehingga terhadap bukti P-14 tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-17 berupa Buku Rapor Sekolah Menengah Umum Tingkat Atas atas nama Ranny Iriani, tidak menunjukkan tentang keterkaitan dengan kepemilikan objek sengketa, namun hanya menunjukkan bahwa Ranny iriani adalah anak dari Firmanto, oleh karena itu terhadap bukti P-17 haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan bukti sangkalannya telah mengajukan bukti berupa T-1 sampai



dengan T-18 dan saksi-saksi yaitu Jamillah dan Sulaeman yang akan majelis pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti T-1 adalah sertifikat hak milik nomor 1420 (dahulu 4463) dimana objek sengketa adalah bagian dari sertifikat hak milik nomor 1420 (dahulu 4463) yang merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sebagai tanda atau instrumen yuridis hak kepemilikan;

Menimbang, bahwa bukti T-2 adalah pengikatan jual beli antara H. Taranie Effendi dengan Hartati Tarigan tertanggal 10 Juli 2002 atas bidang tanah dengan sertifikat nomor 4463 dimana objek sengketa adalah bagian dari tanah yang dibeli Tergugat Konvensi dari H. Taranie Effendi;

Menimbang, bahwa bukti T-2 tersebut kemudian diikuti dengan bukti T.3 yang merupakan akta kuasa dari H. Taranie Effendi kepada Hartati Tarigan untuk pembuatan akta jual beli sebagaimana bukti T-4;

Menimbang, bahwa bukti T-1 sampai dengan T-4 membuktikan adanya jual beli tanah dengan sertifikat hak milik nomor 1420 (dahulu 4463) yang dilakukan secara terang dan tunai dihadapan pejabat yang berwenang dengan itikad baik, benar dan sah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku di bidang pertanahan, yang kemudian ditindaklanjuti dengan pendaftaran atas tanah yang telah dibeli tersebut (bukti T-5)

Menimbang, bahwa bukti surat T-6 dan T-7 dan T-9 adalah bukti surat tanpa asli tidak membuktikan apapun tentang kepemilikan, maka haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti surat T-8 adalah surat setoran pajak atas tanah oleh H.Taranie Effendi yang tidak menunjukkan kepemilikan objek sengketa , maka harus pula dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti surat T-12 adalah pernyataan H. Taranie Effendi bahwa objek sengketa adalah bagian dari tanah yang dibeli dari



Firmanto dan permasalahan dengan Budi Siswanto telah diselesaikan, sehingga kemudian muncul bukti T-13 (tanpa asli) dan T-16, namun kesemua bukti tersebut diajukan tanpa asli, sehingga keterangan dalam bukti tersebut harus dikuatkan dengan alat bukti lain agar mempunyai kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa bukti T-14 dan T-15 adalah permohonan pembetulan dan berita acara pembetulan kesalahan pada pengetikan SKT dalam sertifikat tanah nomor 4463 (bukti T-1) sebagai salah satu dasar keluarnya sertifikat;

Menimbang, bahwa T-18 adalah akta jual beli tanah yang dikuasai Tergugat Konvensi yang berada di sebelah barat objek sengketa dan telah bersertifikat nomor 1421 tahun 1996 (bukti T-17) dimana dalam sertifikat tersebut diterangkan batas sebelah timur adalah tanah milik Firmanto (termasuk di dalamnya adalah objek sengketa);

Menimbang, bahwa saksi Sulaeman menerangkan diberitahu oleh anak buah H.Taranie Effendi bahwa H.Taranie Effendi telah membeli tanah di seberang tanah perumahan yang dibeli saksi (termasuk di dalamnya objek sengketa) untuk dibuat perumahan juga, namun kemudian tidak jadi dan tanah tersebut dijual kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa hal tersebut juga bersesuaian dengan keterangan saksi Jamillah bahwa Tergugat telah membeli tanah di sebelah timur tanah milik Tergugat dari H. Taranie Effendi;

Menimbang, bahwa dari pembuktiannya Tergugat dapat membuktikan bahwa Tergugat telah membeli tanah milik H. Taranie Effendi (termasuk di dalamnya objek sengketa) yang bersertifikat nomor 4463 tahun 2001 (awalnya), dimana jual beli dilakukan secara terang dan tunai, dihadapan pejabat yang berwenang (bukti T-2, T-3 dan T-4) dan diikuti pendaftaran tanah serta balik nama atas nama Tergugat pada tahun 2006 sebagaimana dalam bukti T-1 yaitu sertifikat nomor 1420 (dahulu nomor 4463);



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa 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, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini bersesuaian dengan bukti T-1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1420 (dahulu Nomor 4463) atas nama Hartaty Tarigan yang didapatkan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi setelah melakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan untuk membuktikan asal-usul kepemilikan objek sengketa, Tergugat telah membuktikan atau mengajukan alat bukti T-1 sampai dengan T-4 yang merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, dimana jual beli atas tanah dilakukan secara terang dan tunai, sedangkan alat bukti Penggugat adalah kuitansi yang hanya mengikat para pihak tanpa alat bukti lain, sehingga asas terang dan tunai tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi Penggugat dan Tergugat serta alat bukti surat tanpa asli yang memberikan persangkaan, Majelis Hakim berkeyakinan bahwa objek sengketa adalah bagian dari keseluruhan tanah milik Firmanto yang pernah dibeli Budi Siswanto, namun kemudian Firmanto meminta anaknya (saksi Ranny Iriani) untuk membeli kembali objek sengketa pada tahun 1996 dan kemudian keseluruhan tanah milik Firmanto di Guntung Paikat tersebut (termasuk objek sengketa) dijual Firmanto kepada H. Taranie Effendi dan kemudian dibeli oleh Tergugat berdasarkan bukti T-2 sampai dengan T-4;



Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkeyakinan bahwa objek sengketa tersebut adalah milik Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang dibelinya secara sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang meletakkan barang-barang milik Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi serta memasang pagar pada tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan bahwa objek sengketa tersebut adalah miliknya dan sebaliknya Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dapat membuktikan bahwa ia menguasai objek sengketa berdasarkan alas hak yang sah maka perbuatan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang meletakkan barang-barang milik Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi serta memasang pagar pada tanah objek sengketa bukanlah perbuatan yang melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat dengan alat-alat bukti yang diajukannya sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain dapat membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat karena petitum kesatu ini sangat berkaitan erat dengan petitum lainnya, maka petitum kesatu ini akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua untuk menyatakan sah jual beli dan peralihan hak menurut hukum yang dicatatkan pada Kantor Notaris di Jakarta No.152/DAFT/2008 pada tanggal 20 November 2008, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa jual beli dan peralihan hak menurut hukum yang dicatatkan pada Kantor Notaris di Jakarta No.152/DAFT/2008 pada tanggal 20 November 2008 bukanlah akta jual beli, tetapi hanya merupakan pernyataan sepihak dan tidak mengikat pihak ketiga, yang dibuat dibawah tangan dan di waamerking oleh Notaris Ny. Indah Setyaningsih, S.H;

Menimbang bahwa dalam pembuktiannya Pengugat tidak dapat membuktikan adanya jual beli atas objek sengketa (tanah) yang dilakukan secara terang dan tunai. Bukti pembelian hanya berupa kuitansi, sehingga petitum kedua Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum ketiga untuk menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas Tanah seluas 765 m² (tujuh ratus enam puluh lima meter persegi) yang terletak RT.35 RW.VI Desa/Kelurahan Banjarbaru Kota Kecamatan Banjarbaru, Kabupaten Banjar sekarang Jalan Trikora, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Keadaan Tanah Nomor 17/SKKT/KBB/1993 haruslah ditolak karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya bahwa pembelian objek sengketa dilakukan secara sah;

Menimbang, bahwa petitum selanjutnya untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, harus pula ditolak karena berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, pokok sengketa telah terjawab dimana perbuatan yang dilakukan Tergugat bukanlah perbuatan yang melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum berikutnya yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan bidang tanah tersebut seluas 765 m² (tujuh ratus enam puluh lima meter persegi) kepada Penggugat, terhitung sejak putusan ini diucapkan;
- Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Sertipikat Hak Milik Nomor 4463 Desa/Kelurahan Banjarbaru Kota atas nama TERGUGAT;
- Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara tunai, sekaligus dan seketika, terhitung sejak pada saat putusan ini dibacakan berupa kerugian materiil atas keuntungan yang diharapkan atau yang dapat diperhitungkan sebesar Rp.432.000.000,- (empat ratus tiga puluh dua juta rupiah);
- Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatannya melaksanakan putusan dalam perkara ini, sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari, terhitung sejak putusan ini dibacakan hingga putusan berkekuatan hukum tetap;
- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat melakukan verzet, banding atau kasasi (*uitvoorbij voorraad*);

Majelis hakim mempertimbangkan, bahwa karena petitum-petitum tersebut disandarkan pada petitum perbuatan melawan hukum yang telah dinyatakan ditolak, maka petitum-petitum tersebut haruslah pula dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap petitum Kesatu dari gugatan Penggugat adalah menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana pertimbangan diatas, yang mana Penggugat tidak mampu membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya dan sebagaimana pertimbangan



seluruh petitem di atas yang telah dinyatakan ditolak, maka terhadap petitem kesatu gugatan Penggugat tersebut harus juga dinyatakan ditolak;

DALAM REKONVENSIS

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah sebagaimana terurai dalam surat jawabannya tertanggal 16 Juni 2020;

Menimbang, bahwa hal-hal yang dipertimbangkan dalam pokok perkara dianggap juga sebagai pertimbangan dalam gugatan dalam rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonvensi ini, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang ternyata gugatan tersebut berkaitan erat dengan gugatan konvensi yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yaitu terkait dengan kepemilikan hak atas tanah objek sengketa yang merupakan sebagian tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 4463 dengan luas tanah 6.297 (enam ribu dua ratus sembilan puluh tujuh) meter persegi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan dalam pokok perkara dalam gugatan konvensi yang telah diuraikan di atas, telah terbukti fakta bahwa tanah objek sengketa tersebut secara hukum adalah merupakan hak milik dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, yaitu berdasarkan jual beli antara Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dengan H.Taranie Effendy yang dibuktikan dengan bukti surat T-4 berupa Akta Jual Beli Nomor 1388/2006 yang dilakukan dihadapan Noor Hasanah, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Banjarbaru, sebagaimana pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa 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, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dengan dilakukannya jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka dapatlah selanjutnya didaftarkan peralihannya ke atas nama Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sehingga Penggugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selanjutnya terdaftar sebagai pemilik Hak Atas tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor 1420 (dahulu 4463), sehingga Penggugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi secara hukum dianggap sah menjadi pemilik hak atas tanah sesuai dengan ketentuan pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa peralihan hak dan perolehan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pengggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi tersebut telah dilakukan dengan itikad baik, benar dan sah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku di bidang pertanahan, maka dengan demikian Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi menurut hukum adalah pemilik sah hak atas tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menguasai objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat membuktikan bahwa objek sengketa tersebut adalah miliknya, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menguasai dan membuat bangunan



atau bengkel di atas objek sengketa tanpa seijin dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah jelas perbuatan yang melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah petitum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi patut untuk dikabulkan:

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka satu, hal ini dapat dikabulkan apabila seluruh petitum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikabulkan, namun untuk sementara petitum angka satu akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka dua, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ingin dinyatakan sah dan berkekuatan hukum semua pembuktian yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dan oleh karena semua pembuktian telah dilakukan sesuai aturan hukum yang berlaku, maka cukup alasan petitum angka dua untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka tiga untuk menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merupakan pemilik yang sah objek sengketa yang terletak di Jalan Trikora Rt.003 Rw.005, Kelurahan Guntung Paikat, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4463 dengan luas tanah 6.297 (enam ribu dua ratus sembilan puluh tujuh) meter persegi, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru, dengan batas-batas sebelah Utara berbatasan dengan Mansyah, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Trikora, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Pandawa, sebelah Barat berbatasan dengan Hartati Tarigan, dan oleh karena telah terbukti Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik hak atas tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1420 (dahulu 4463) akan dipertimbangkan sebagai berikut;



Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah dapat membuktikan penguasaan atas objek tanah dengan sertifikat hak milik nomor 1420 (dahulu 4463) dilakukan dengan sah dan sesuai prosedur hukum, maka cukup alasan petitum angka tiga untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka empat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang mengakui dan menguasai tanah milik Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), berdasarkan pertimbangan di atas bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi menguasai dan mendirikan bangunan di atas obek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, petitum angka empat haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka lima untuk menyatakan menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan atau pihak manapun yang telah memperoleh haknya dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi tanpa beban dan pengecualian apapun, bila perlu dengan bantuan aparat Kepolisian, dan oleh karena terbukti objek sengketa yang sekarang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi merupakan milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, oleh karena perbuatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi telah dinyatakan melawan hukum, maka petitum angka lima harus pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka enam untuk menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membongkar bangunan yang berdiri diatas objek sengketa tersebut, bila perlu dengan bantuan aparat kepolisian, an oleh karena terbukti objek sengketa yang sekarang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi merupakan milik Penggugat



Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, maka cukup alasan petitum angka enam untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka tujuh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi ingin agar Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar sewa tanah sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per bulan terhitung sejak Nopember 2006, akan tetapi Majelis Hakim tidak menemukan perhitungan yang jelas mengenai hal tersebut, maka cukup alasan untuk menolak petitum angka tujuh;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka delapan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi ingin agar Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi mau melaksanakan isi putusan secara sukarela ataupun dilaksanakan secara paksa (eksekusi) oleh Pengadilan, akan tetapi Majelis Hakim berpendapat bahwa pelaksanaan putusan pengadilan dapat dilakukan dengan cara eksekusi apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melaksanakan putusan pengadilan secara sukarela, maka cukup alasan untuk menolak petitum angka delapan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka sembilan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi ingin agar Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, dan oleh karena Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi merupakan pihak yang kalah dalam perkara ini, maka cukup alasan petitum angka sembilan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka tujuh dan delapan tidak dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi haruslah dinyatakan dapat dikabulkan sebagian;



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dinyatakan ditolak seluruhnya, dan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dikabulkan sebagian, maka kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.216.000,00 (satu juta dua ratus enam belas ribu rupiah)

Memperhatikan Pasal 283 RBg, pasal 32 dan 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 1865 dan 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut;

Dalam Pokok Perkara

Menolak gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum semua pembuktian yang diajukan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi merupakan pemilik yang sah atas objek sengketa yang terletak di Jalan Trikora Rt.003 Rw.005, Kelurahan Guntung Paikat, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1420 (dahulu nomor 4463) dengan luas tanah 6.297 (enam ribu dua ratus sembilan puluh



tujuh) meter persegi, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Mansyah;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Trikora;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Pandawa;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Hartati Tarigan;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang mengakui dan menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dan atau pihak manapun yang telah memperoleh haknya dari Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi tanpa beban dan pengecualian apapun;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membongkar bangunan yang berdiri di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi tersebut;
7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.216.000,00 (satu juta dua ratus enam belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari Rabu, tanggal 12 Agustus 2020, oleh kami, Ary Wahyu Irawan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Liliek Fitri Handayani, S.H. dan Herliany, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarbaru Nomor Pengadilan Negeri Banjarbaru tanggal 9 Juni 2020, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 25 Agustus 2020, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rudi Prayitno, S.H., Panitera Pengganti, kuasa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, serta Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Lilieki Fitri Handayani, S.H.

Ary Wahyu Irawan, S.H., M.H.

Herliany, S.H.

Panitera Pengganti,

Rudi Prayitno, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Proses	:	Rp50.000,00;
3. Panggilan Sidang dan PNBP .	:	Rp310.000,00;
4. Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp810.000,00;
5. Materai	:	Rp6.000,00;
6. Redaksi.....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.216.000,00;</u>

(satu juta dua ratus enam belas ribu rupiah)