



## PUTUSAN

Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Ktp

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**NURKHOMAH**, berkedudukan Dusun II Mbangun Rejo RT 001/RW 001, Desa Selimatan Jaya, Kecamatan Kendawangan, Kabupaten Ketapang Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DION GIBRAN W, SH., dan MULYADI, SH., Para advokat dari Kantor Advokat DION GIBRAN-MULYADI & REKAN** yang beralamat di Jalan Urin Sumoharjo No 65 Kabupaten Ketapang, Provisni Kalimantan Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 November 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ketapang dengan register Nomor 252/S.K.PDT/PN.KTP pada tanggal 22 November 2021. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

### Lawan

1. **HAJERI**, yang berkedudukan Dusun Sungai Gantang, RT 001/RW 001, Desa Mekar Utama Kecamatan Kendawangan, Kabupaten Ketapang, Provinsi Kalimantan Barat . Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **IBUN**, berkedudukan di Dusun Mutiara Cubung RT 006/RW 003 Desa Sukaharja Kecamatan Singkup, Kabupaten Ketapang Provinsi Kalimantan Barat Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional ( BPN ) Rldi Jakarta Cq. Kepala Kantor Wilayah Pertanahan ( BPN ) Propinsi Kalimantan Barat di Pontianak Cq. Kepala Badan Pertanahan ( BPN ) Kabupaten Ketapang di Ketapang**, yang berkedudukan di Jalan S. Parman No 99 Ketapang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Achmad S.SiT, Indah Aprilia Kurniawati, A.P., Zulkifli S.H.** berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2021, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ketapang dengan register nomor 19/S.K.PDT/PN.KTP,

Halaman 1 dari 35 halaman Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Ktp



tertanggal 8 Maret 2022. Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat **gugatan** tanggal 19 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ketapang pada tanggal 22 November 2021 dalam Register Nomor 45/Pdt.G/2021/PN.Ktp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri tanggal 06 November 2010 dengan Surat Ukur Nomor : 950/Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010, terakhir tercatat atas nama : NURKHOMAH (Penggugat), terletak di Jalan Pasar Kendawangan, Desa Kendawangan Kiri, Kecamatan Kendawangan, Kabupaten Ketapang, Provinsi Kalimantan Barat, seluas 92 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :  
Utara berbatasan dengan SU 949/10 ;  
Selatan berbatasan dengan SU 951/10 ;  
Timur berbatasan dengan DMJ Jalan Pasar Kendawangan ;  
Barat berbatasan dengan Sungai ;
2. Bahwa sebidang tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) tersebut diperoleh Penggugat melalui pembelian kepada Nyonya FATIMAH Alias HO HUI TJENG melalui kuasanya Tn. JK LEOBINUS pada tanggal 14 November 2011 dengan harga Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah), sesuai dan berdasar pada AKTA JUAL BELI No. 950/2011 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Ketapang : SIGIT SUSENO, S.H. pada tanggal 14 November 2011, untuk kemudian peralihan hak tersebut telah dicatatkan kepada Turut Tergugat sehingga peralihan hak telah sesuai dan berdasar pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;
3. Bahwa pada sekira tahun 2012 Penggugat telah melakukan renovasi dan penambahan bangunan atas rumah pertokoan (ruko) milik Penggugat tersebut, sehingga menjadi 3 lantai dimana pada lantai 2 dan lantai 3 bangunan rumah pertokoan (ruko) milik Penggugat tersebut telah diubah fungsi menjadi rumah burung walet, dengan maksud guna menambah pendapatan Penggugat ;



4. Bahwa terhadap objek tanah berikut bangunan rumah pertokoan tersebut kemudian dimanfaatkan oleh Penggugat sebagai tempat tinggal dan/atau persinggahan Penggugat jika sedang berkunjung ke Kendawangan serta sebagai tempat usaha rumah burung walet ;
5. Bahwa pada sekira bulan Juni tahun 2020 diketahui Tergugat III telah menempati dan memanfaatkan tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) milik Penggugat tersebut guna berjualan pakaian sementara terhadap seluruh kunci bangunan rumah pertokoan (ruko) tersebut berada pada Penggugat, sehingga Tergugat III secara tanpa hak dan tanpa seizin Penggugat sebagai pemilik yang sah telah menempati dan memanfaatkan tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) milik Penggugat tersebut ;
6. Bahwa kemudian pada tanggal 13 Juni 2020 Penggugat melalui kuasa hukumnya terdahulu telah mendatangi Tergugat III guna menyampaikan surat peringatan (somasi) atas tindakan Tergugat III yang secara tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat telah menempati dan memanfaatkan tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) milik Penggugat dan meminta Tergugat III dengan secara sukarela untuk meninggalkan tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) milik Penggugat, namun dalam pertemuan tersebut Tergugat III menyampaikan perihal Tergugat III menempati tanah dan bangunan rumah pertokoan (ruko) tersebut atas dasar menyewa dan telah membayar uang sewa kepada Tergugat I dan Tergugat II;--
7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah adik kandung Alm suami Penggugat yang bernama Alm. H. BURHAN Als UJANG BAKO Bin AGUNG Als BAGUNG, yang tidak memiliki hak atas tanah berikut bangunan rumah pertokoan milik Penggugat tersebut, dan dalam hal ini Penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyewakan tanah berikut bangunan rumah pertokoan milik Penggugat tersebut ;
8. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sejak Juni 2020 hingga saat ini yang secara tanpa hak menyewakan dan menerima uang sewa atas objek tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati dalam kehidupan bermasyarakat yang baik ;
9. Bahwa perbuatan Tergugat III yang tidak meneliti dasar kepemilikan atas objek sewa-menyewa dan perbuatan Tergugat III yang menempati dan memanfaatkan tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) di atasnya



berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri milik Penggugat, dengan tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat sebagai pemilik yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati dalam kehidupan bermasyarakat yang baik ;

10. Bahwa terhadap hubungan hukum sewa-menyewa dan/atau segala perjanjian sewa-menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II (selaku pihak pemberi sewa) dengan Tergugat III (selaku pihak penyewa) adalah didasarkan pada objek atau causa yang tidak halal karena menyangkut harta benda milik Penggugat berupa tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri dan tidak didasarkan pada izin kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah, sehingga terhadap hubungan hukum sewa-menyewa dan/atau segala perjanjian sewa-menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;

11. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III yang melakukan perbuatan melawan hukum terhadap harta benda milik Penggugat sebagaimana tersebut diatas, yang melanggar asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati dalam kehidupan bermasyarakat yang baik, menimbulkan kerugian bagi Penggugat berupa :

**A. Kerugian Materiil**

Kerugian atas hilangnya hak Penggugat untuk menempati, menguasai, memanfaatkan serta menikmati hasil dari tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) milik Penggugat tersebut sejak Juni 2020 hingga saat ini, yang apabila ditaksir dengan uang adalah sejumlah **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;**

**B. Kerugian Immateriil**

Kerugian yang timbul akibat beban psikis yang dialami berupa hilangnya ketenteraman dan ketenangan Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III sebagaimana diuraikan diatas, sehingga wajar dan pantas apabila Penggugat meminta ganti kerugian Immateriil sebesar **Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;**

Bahwa dengan demikian total jumlah kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama secara tanggung



renteng kepada Penggugat adalah sejumlah **Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)** ;

12. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) sebagaimana Posita- 1 tersebut diatas, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III bukanlah pemilik dan penghuni yang sah menurut hukum atas tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) tersebut, maka adalah wajar dan patut menurut Hukum, agar supaya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diperintahkan untuk meninggalkan serta mengosongkan dan/atau menyerahkan bangunan rumah pertokoan (ruko) berikut tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri tanggal 06 November 2010 dengan Surat Ukur Nomor : 950/Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010 dalam keadaan baik kepada Penggugat ;
13. Bahwa agar supaya Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mentaati pelaksanaan putusan dalam perkara ini, Penggugat mohon agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dibebankan membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per harinya, apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III lalai memenuhi putusan dalam perkara ini ;
14. Bahwa diikut sertakannya **Turut Tergugat** dalam perkara a quo hanya untuk lengkapnya pihak dalam perkara ini karena alas hak Penggugat atas tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) diatasnya didasarkan pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri tanggal 06 November 2010 dengan Surat Ukur Nomor : 950/Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat ;
15. Bahwa oleh karena gugatan didasarkan pada bukti autentik maka cukup alasan bila Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbar Bij Voorad) meskipun ada Verzet, Banding atau Kasasi ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ketapang Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ketapang untuk memanggil Para Pihak dalam suatu hari sidang yang telah ditentukan untuk itu, kemudian berkenan memeriksa dan mengabulkan Gugatan Penggugat dengan diktum sebagai berikut : -

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sebidang tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri





tanggal 06 November 2010 dengan Surat Ukur Nomor : 950/Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010, terakhir tercatat atas nama : NURKHOMAH, terletak di Jalan Pasar Kendawangan, Desa Kendawangan Kiri, Kecamatan Kendawangan, Kabupaten Ketapang, Provinsi Kalimantan Barat, seluas 92 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Utara berbatasan dengan SU 949/10 ;

Selatan berbatasan dengan SU 951/10 ;

Timur berbatasan dengan DMJ Jalan Pasar Kendawangan ;

Barat berbatasan dengan Sungai ;

Adalah milik Penggugat yang sah ;

3. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri tanggal 06 November 2010 dengan Surat Ukur Nomor : 950/Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010, terakhir tercatat atas nama : NURKHOMAH (Penggugat) ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang secara tanpa hak menyewakan dan menerima uang sewa atas objek tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati dalam kehidupan bermasyarakat yang baik ;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat III yang tidak meneliti dasar kepemilikan atas objek sewa-menyewa dan perbuatan Tergugat III yang menempati dan memanfaatkan tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri milik Penggugat, dengan tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat sebagai pemilik yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati dalam kehidupan bermasyarakat yang baik ;
6. Menyatakan hubungan sewa-menyewa dan/atau perjanjian sewa-menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III sepanjang mengenai bangunan rumah pertokoan (ruko) berikut tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri milik Penggugat adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk meninggalkan serta mengosongkan dan/atau menyerahkan/mengembalikan bangunan rumah pertokoan (ruko) berikut tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor :



- 1795/Kendawangan Kiri tanggal 06 November 2010 dengan Surat Ukur Nomor : 950/Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010 dalam keadaan baik kepada Penggugat ;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III baik sendiri-sendiri atau bersama-sama secara tanggung renteng (**Hofdelijke Aansprakelijk**) untuk membayar ganti rugi atau kerugian kepada Penggugat berupa kerugian Materiil dan Immateriil sebagaimana Posita-11 secara keseluruhannya adalah sejumlah **Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)** ;
  9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatannya mentaati putusan Pengadilan dalam perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan Hukum tetap ;
  10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini ;
  11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Voorrad) meskipun ada Banding, Verzet dan Kasasi ;
  12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng (**Hofdelijke Aansprakelijk**) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;--

**ATAU**

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang adil dan patut menurut Hukum (**Ex Aequo Et Bono**) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir tanpa alasan yang sah serta tidak mengirimkan kuasanya sedangkan Turut Tergugat Hadir ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Josua Natanael, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Ketapang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Januari 2022 telah dicapai kesepakatan perdamaian Sebagian dan telah dikuatkan dengan Akta Perdamaian Sebagian antara Penggugat dengan Tergugat III atas nama Yadi Warsono yang telah dibacakan pada tanggal 23 Februari 2022, yang isinya sebagai berikut:



**AKTA PERDAMAIAN**

Pada hari ini Rabu, tanggal 23 Februari 2022, dalam persidangan Pengadilan Negeri Ketapang yang terbuka untuk yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama, telah menghadap:

**Nurkomah**, Bertempat tinggal di dusun II Mbangun Rejo, RT:001. RW: 001 Desa Selimatan Jaya, Kecamatan Kendawangan, Kabupaten Ketapang, Provinsi Kalimantan Barat, menurut surat gugatan dalam perkara Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Ktp, sebagai **Penggugat**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dion Gibran Wisandu, S.H., dan Mulyadi S.H., Advokat, Alamat Kantor Jalan Urip Sumoharjo No 65, Kabupaten Ketapang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 November 2021 selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama

**Lawan:**

**Yadi Warsono**, Bertempat tinggal di Dusun Batu Begendang, RT:001. RW: 001 Desa Mekar Utama, Kecamatan Kendawangan, Kabupaten Ketapang, Provinsi Kalimantan Barat, menurut surat gugatan dalam perkara perdata nomor 45/Pdt.G/2021/PN Ktp berkedudukan sebagai Tergugat III Selanjutnya disebut sebagai Pihak Kedua;

Yang menerangkan bahwa kedua belah pihak bersedia untuk mengakhiri persengketaan antara mereka seperti termuat dalam surat gugatan tersebut, dengan jalan perdamaian melalui proses mediasi, dengan mediator Josua Natanael S.H., Mediator Hakim Pengadilan Negeri Ketapang, dan untuk itu telah mengadakan persetujuan berdasarkan Kesepakatan Perdamaian untuk itu telah mengadakan kesepakatan perdamaian secara tertulis, sebagai berikut :

**Pasal 1**

**Pengertian**

Bahwa yang dimaksud objek permasalahan/ objek sengketa adalah mengenai kepemilikan dan penguasaan atas sebidang tanah berikut bangunan rumah pertokoan ( ruko ) di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri tanggal 6 November 2010 dengan Surat Ukur Nomor : 950/Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010, terakhir tercatat atas nama NURKOMAH ( Pihak Pertama ) , terletak di Jalan Pasar Kendawangan, Desa Kendawangan Kiri, kecamatan Kendawangan, Kabupaten Ketapang, Provinsi Kalimantan Barat seluas 92 m<sup>2</sup> dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Utara berbatasan dengan SU 949/10;

Selatan berbatasan dengan SU 951/10;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur berbatasan dengan DMJ Jalan Pasar Kendawangan;  
Barat berbatasan dengan Sungai;

## Pasal 2

### Kewajiban Pihak Pertama

Bahwa Pihak Pertama melepaskan tuntutan ganti rugi atas segala kerugian yang diderita Pihak Pertama sebagai akibat perbuatan Pihak Kedua;

## Pasal 3

### Kewajiban Pihak Kedua

1. Pihak Kedua Mengakui bahwa sebidang tanah berikut bangunan rumah pertokoan ( ruko ) yang terletak di Jalan Pasar Kendawangan, Desa Kendawangan Kiri, Kecamatan Kendawangan, Kabupaten Ketapang, Provinsi Kalimantan Barat, adalah objek sengketa dalam perkara perdata nomor : 45/Pdt.G/2021/PN Ktp;
2. Pihak Kedua mengakui kesalahannya telah tidak teliti dan tidak berhati-hati dalam penyewaan objek sengketa;
3. Pihak Kedua mengosongkan dalam keadaan baik objek permasalahan /objek sengketa;
4. Pihak Kedua melepaskan Pihak Pertama dari kerugian Pihak Kedua atas sisa sewa selama 5 ( lima ) bulan yang telah dibayarkan Pihak Kedua Kepada Tergugat I ( HAJERI ) dan Tergugat II ( IBUN ), dalam perkara perdata Nomor : 45/Pdt.G/2021/PN Ktp;

Demikianlah surat kesepakatan perdamaian ini dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, dalam rangkap dua yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama, dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan maupun tekanan dari pihak manapun dan selanjutnya kedua belah pihak mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ketapang yang memeriksa Perkara Perdata Gugatan Nomor 45Pdt.G/2021/PN Ktp, agar Surat Kesepakatan Damai ini diputuskan berkekuatan hukum.

Kemudian Pengadilan Negeri Menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

## **P U T U S A N**

Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Ktp

### **DEMI KEADAILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Tersebut;

Telah membaca kesepakatan perdamaian tersebut di atas;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 9 dari 35 halaman Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Ktp

#### 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)



Mengingat peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 serta ketentuan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**Mengadili**

1. Menghukum pihak Pertama dan Kedua tersebut untuk mentaati isi kesepakatan perdamaian tersebut;
2. Menghukum pihak pertama untuk membayar biaya perkara yang akan ditentukan pada putusan akhir Perkara No 45/Pdt.G/2021/PN Ktp;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Perdamaian Sebagian tersebut, maka Penggugat melakukan perubahan gugatan pada tanggal 2 Maret 2022, yang isinya mengeluarkan Tergugat III yaitu Yadi Warsono dari dalam gugatan karena telah tercapai kesepakatan perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat III tersebut yang isinya sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri tanggal 06 November 2010 dengan Surat Ukur Nomor : 950/Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010, terakhir tercatat atas nama : NURKHOMAH (Penggugat), terletak di Jalan Pasar Kendawangan, Desa Kendawangan Kiri, Kecamatan Kendawangan, Kabupaten Ketapang, Provinsi Kalimantan Barat, seluas 92 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :  
Utara berbatasan dengan SU 949/10 ;  
Selatan berbatasan dengan SU 951/10 ;  
Timur berbatasan dengan DMJ Jalan Pasar Kendawangan ;  
Barat berbatasan dengan Sungai ;
2. Bahwa sebidang tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) tersebut diperoleh Penggugat melalui pembelian kepada Nyonya FATIMAH Alias HO HUI TJENG melalui kuasanya Tn. JK LEOBINUS pada tanggal 14 November 2011 dengan harga Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah), sesuai dan berdasar pada AKTA JUAL BELI No. 950/2011 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Ketapang : SIGIT SUSENO, S.H. pada tanggal 14 November 2011, untuk kemudian peralihan hak tersebut telah dicatatkan kepada Turut Tergugat sehingga peralihan hak telah sesuai dan berdasar pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;
3. Bahwa pada sekira tahun 2012 Penggugat telah melakukan renovasi dan penambahan bangunan atas rumah pertokoan (ruko) milik Penggugat tersebut, sehingga menjadi 3 lantai dimana pada lantai 2 dan lantai 3 bangunan rumah



- pertokoan (ruko) milik Penggugat tersebut telah diubah fungsi menjadi rumah burung walet, dengan maksud guna menambah pendapatan Penggugat ;
4. Bahwa terhadap objek tanah berikut bangunan rumah pertokoan tersebut kemudian dimanfaatkan oleh Penggugat sebagai tempat tinggal dan/atau persinggahan Penggugat jika sedang berkunjung ke Kendawangan serta sebagai tempat usaha rumah burung walet ;
  5. Bahwa pada sekira bulan Juni tahun 2020 diketahui YADI WARSONO ( dahulu Tergugat III ) telah menempati dan memanfaatkan tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) milik Penggugat tersebut guna berjualan pakaian sementara terhadap seluruh kunci bangunan rumah pertokoan (ruko) tersebut berada pada Penggugat, sehingga YADI WARSONO ( dahulu Tergugat III ) secara tanpa hak dan tanpa seizin Penggugat sebagai pemilik yang sah telah menempati dan memanfaatkan tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) milik Penggugat tersebut ;
  6. Bahwa kemudian pada tanggal 13 Juni 2020 Penggugat melalui kuasa hukumnya terdahulu telah mendatangi YADI WARSONO ( dahulu Tergugat III ) guna menyampaikan surat peringatan (somasi) atas tindakan YADI WARSONO ( dahulu Tergugat III ) yang secara tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat telah menempati dan memanfaatkan tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) milik Penggugat dan meminta YADI WARSONO ( dahulu Tergugat III ) dengan secara sukarela untuk meninggalkan tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) milik Penggugat, namun dalam pertemuan tersebut YADI WARSONO ( dahulu Tergugat III ) menyampaikan perihal YADI WARSONO ( dahulu Tergugat III ) menempati tanah dan bangunan rumah pertokoan (ruko) tersebut atas dasar menyewa dan telah membayar uang sewa kepada Tergugat I dan Tergugat II;--
  7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah adik kandung Alm suami Penggugat yang bernama Alm. H. BURHAN Als UJANG BAKO Bin AGUNG Als BAGUNG, yang tidak memiliki hak atas tanah berikut bangunan rumah pertokoan milik Penggugat tersebut, dan dalam hal ini Penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyewakan tanah berikut bangunan rumah pertokoan milik Penggugat tersebut ;
  8. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sejak Juni 2020 hingga saat ini yang secara tanpa hak menyewakan dan menerima uang sewa atas objek tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri milik Penggugat adalah



merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati dalam kehidupan bermasyarakat yang baik ;

9. Bahwa perbuatan YADI WARSONO ( dahulu Tergugat III ) yang tidak meneliti dasar kepemilikan atas objek sewa-menyewa dan perbuatan YADI WARSONO ( dahulu Tergugat III ) yang menempati dan memanfaatkan tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri milik Penggugat, dengan tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat sebagai pemilik yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati dalam kehidupan bermasyarakat yang baik, namun oleh karena telah terjadi kesepakatan perdamaian antara Penggugat dengan YADI WARSONO ( dahulu Tergugat III dalam perkara aquo ) pada mediasi di Pengadilan Negeri Ketapang tanggal 12 Januari 2022, maka Penggugat telah memaafkan perbuatan YADI WARSONO ( dahulu Tergugat III dalam perkara aquo ) tersebut ;

10. Bahwa terhadap hubungan hukum sewa-menyewa dan/atau segala perjanjian sewa-menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II (selaku pihak pemberi sewa) dengan YADI WARSONO ( dahulu Tergugat III dalam perkara aquo selaku pihak penyewa ) adalah didasarkan pada objek atau causa yang tidak halal karena menyangkut harta benda milik Penggugat berupa tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri dan tidak didasarkan pada izin kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah, sehingga terhadap hubungan hukum sewa-menyewa dan/atau segala perjanjian sewa-menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II dengan YADI WARSONO ( dahulu Tergugat III dalam perkara aquo ) adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;

11. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan perbuatan melawan hukum terhadap harta benda milik Penggugat sebagaimana tersebut diatas, yang melanggar asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati dalam kehidupan bermasyarakat yang baik, menimbulkan kerugian bagi Penggugat berupa :

**A. Kerugian Materiil**

Kerugian atas hilangnya hak Penggugat untuk menempati, menguasai, memanfaatkan serta menikmati hasil dari tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) milik Penggugat tersebut sejak Juni 2020 hingga saat ini,



yang apabila ditaksir dengan uang adalah sejumlah **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)** ;

**B. Kerugian Immateriil**

Kerugian yang timbul akibat beban psikis yang dialami berupa hilangnya ketenteraman dan ketenangan Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III sebagaimana diuraikan diatas, sehingga wajar dan pantas apabila Penggugat meminta ganti kerugian Immateriil sebesar **Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)** ;

Bahwa dengan demikian total jumlah kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama secara tanggung renteng kepada Penggugat adalah sejumlah **Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)** ;

12. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) sebagaimana Posita- 1 tersebut diatas, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, bukanlah pemilik dan penghuni yang sah menurut hukum atas tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) tersebut, maka adalah wajar dan patut menurut Hukum, agar supaya Tergugat I, Tergugat II diperintahkan untuk meninggalkan serta mengosongkan dan/atau menyerahkan bangunan rumah pertokoan (ruko) berikut tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri tanggal 06 November 2010 dengan Surat Ukur Nomor : 950/Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010 dalam keadaan baik kepada Penggugat ;
13. Bahwa agar supaya Tergugat I, dan Tergugat II, mentaati pelaksanaan putusan dalam perkara ini, Penggugat mohon agar Tergugat I, dan Tergugat II dibebankan membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per harinya, apabila Tergugat I, dan Tergugat II lalai memenuhi putusan dalam perkara ini ;
14. Bahwa dikeluarkannya YADI WARSONO ( dahulu Tergugat III dalam perkara aquo ) sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini adalah karena pada tahapan mediasi di Pengadilan Negeri Ketapang yakni pada tanggal 12 Januari 2022 telah terjadi kesepakatan perdamaian antara Penggugat dengan YADI WARSONO ( dahulu Tergugat III dalam perkara aquo ) dengan diketahui dan dihadapan Hakim Mediator pada Pengadilan Negeri Ketapang yaitu Bpk. JOSUA NATANAEL S.H., untuk kemudian pada sidang tanggal 23 Februari 2022 terhadap kesepakatan perdamaian antara Penggugat dengan YADI





WARSONO ( dahulu Tergugat III dalam perkara aquo ) tersebut telah dikuatkan dengan Akta Perdamaian oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ketapang yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 29 ayat ( 1 ) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi di Pengadilan, maka Penggugat berkewajiban untuk merubah gugatan dengan tidak lagi mengajukan pihak Tergugat yang telah mencapai kesepakatan sebagai pihak lawan;

15. Bahwa diikut sertakannya **Turut Tergugat** dalam perkara a quo hanya untuk lengkapnya pihak dalam perkara ini karena alas hak Penggugat atas tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) diatasnya didasarkan pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri tanggal 06 November 2010 dengan Surat Ukur Nomor : 950/Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat ;

16. Bahwa oleh karena gugatan didasarkan pada bukti autentik maka cukup alasan bila Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbar Bij Voorad) meskipun ada Verzet, Banding atau Kasasi ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ketapang Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ketapang untuk memanggil Para Pihak dalam suatu hari sidang yang telah ditentukan untuk itu, kemudian berkenan memeriksa dan mengabulkan Gugatan Penggugat dengan diktum sebagai berikut : -

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sebidang tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri tanggal 06 November 2010 dengan Surat Ukur Nomor : 950/Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010, terakhir tercatat atas nama : NURKHOMAH, terletak di Jalan Pasar Kendawangan, Desa Kendawangan Kiri, Kecamatan Kendawangan, Kabupaten Ketapang, Provinsi Kalimantan Barat, seluas 92 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :  
Utara berbatasan dengan SU 949/10 ;  
Selatan berbatasan dengan SU 951/10 ;  
Timur berbatasan dengan DMJ Jalan Pasar Kendawangan ;  
Barat berbatasan dengan Sungai ;  
Adalah milik Penggugat yang sah ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri tanggal 06 November 2010 dengan Surat Ukur Nomor : 950/Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010, terakhir tercatat atas nama : NURKHOMAH (Penggugat) ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang secara tanpa hak menyewakan dan menerima uang sewa atas objek tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati dalam kehidupan bermasyarakat yang baik ;
5. Menyatakan hubungan sewa-menyewa dan/atau perjanjian sewa-menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II dengan YADI WARSONO sepanjang mengenai bangunan rumah pertokoan (ruko) berikut tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri milik Penggugat adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk meninggalkan serta mengosongkan dan/atau menyerahkan/mengembalikan bangunan rumah pertokoan (ruko) berikut tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri tanggal 06 November 2010 dengan Surat Ukur Nomor : 950/Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010 dalam keadaan baik kepada Penggugat ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, baik sendiri-sendiri atau bersama-sama secara tanggung renteng (**Hofdelijke Aansprakelijk**) untuk membayar ganti rugi atau kerugian kepada Penggugat berupa kerugian Materiil dan Immateriil sebagaimana Posita-11 secara keseluruhannya adalah sejumlah **Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)** ;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatannya mentaati putusan Pengadilan dalam perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan Hukum tetap ;
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini ;
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Voorrad) meskipun ada Banding, Verzet dan Kasasi ;
11. Menghukum Tergugat I, dan Tergugat II secara tanggung renteng (**Hofdelijke Aansprakelijk**) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;--

Halaman 15 dari 35 halaman Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Ktp



**ATAU**

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang adil dan patut menurut Hukum (**Ex Aequo Et Bono**) ;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat melalui Kuasa yang bernama Zulkifli S.H. memberikan **jawaban** pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat;
2. Oyek Gugatan Kabur ( Obscure Libel ) :
  - Bahwa Obyek gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan kabur, karena tidak secara jelas dan tegas menyebutkan yang digugat ini obyek sengketa apa, apakah menyangkut sengketa kepemilikan tanah dan atau bangunan atau kah perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh para Tergugat dalam perkara aquo hal ini dikaitkan dengan posisi hukum dari Turut Tergugat dalam perkara Aquo yakni tidak ada produk hukum Turut Tergugat yang menjadi objek sengketa dalam perkara hanya karena alasan atau dalil penggugat dalam positanya pada angka 15 yang menyatakan bahwa diikutkan sertakan Turut Tergugat dalam perkara Aquo hanya untuk lengkapnya pihak dalam perkara ini adalah suatu dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum yang layak. Dan untuk ini justru untuk menjadi terang dan benderang sengketa ini perlu dilakukan pengecekan dan pengukuran ha katas tanah yang dimiliki Penggugat maka perlu dilakukan permohonan pengembalian batas/ulang oleh Penggugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Ketapang guna memastikan antara yang didalikan penggugat sebagai miliknya berada pada posisi bangunan dan Tanah yang ditempati oleh para Tergugat;

Berdasarkan uraian di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini untuk menerima eksepsi Turut Tergugat, dan menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa hal-hal yang telah disampaikan oleh Turut Tergugat pada bagian Eksepsi di atas menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari hal-hal yang disampingkan oleh Turut Tergugat pada bagian Pokok Perkara di bawah ini;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak secara Tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;  
Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah disampaikan oleh Turut Tergugat di atas maka Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Ketapang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Turut Tergugat
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima ( Niet Onvankelijke Verklaard )

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ketapang berpendapat lain maka Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya ( ex aquo et bono )

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik tertanggal 17 Maret 2022, dan dibacakan pada sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 17 Maret 2022;

Menimbang bahwa Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik tertanggal 24 Maret 2022 dan dibacakan pada sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 24 Maret 2022

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda sebagai berikut:

- P-1** : Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 1795/Kendawangan Kiri tanggal 08 November 2010 dengan Surat Ukur Nomor 950/Kendawangan Kiri /2010 tanggal 30 Juli 2010 terakhir tercatat atas nama : NUKHOMAH;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P-2** : Fotokopi Akta Jual Beli No 950/2011 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) di Kabupaten Ketapang : SIGIT SUSENO, S.H. pada tanggal 14 November 2011 ;
- P-3** : Fotokopi Kutipan Surat Kesepakatan Bersama antara Tuan IBUN Bin AGUNG Alias BAGUNG, Tuan HAEJERI Bin AGUNG Alias BAGUNG dengan Ny. Hj NURKOMAH Binti DAR'AN tanggal 6 September 2018 yang dilegalisasi oleh Notaris RAMADHAN WIRA KUSUMA, S.H., M.Kn ;
- P-4** : Fotokopi Akta Kesepakatan Nomor: 28,-tanggal 6 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris RAMADHAN WIRA KUSUMA, S.H.,M.Kn ;
- P-5** : Fotokopi kwitansi pelunasan pembagian/penyerahan Sebagian tirkah Alm.H.BURHAN Bin AGUNG Alias BAGUNG senilai Rp. 500.000.000,00 ( lima ratus juta rupiah ) dari Ny.Hj. NURKHOMAH Binti DAR'AN kepada Tuan IBUN Bin AGUNG Alias BAGUNG, dan Tuan HAEJERI Bin AGUNG Alias BAGUNG tanggal 6 September 2018;
- P-6** : Foto Pelaksanaan dan Penandatanganan Surat Kesepakatan Bersama tanggal 6 September 2018 dan Akta Kesepakatan Nomor:28 -tanggal 6 September 2018 dihadapan Notaris RAMADHAN WIRA KUSUMA, S.H.,M.Kn ;
- P-7** : Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Agama Ketapang Nomor 0714/Pdt.G/2018/PA.Ktp tanggal 13 Agustus 2019;
- P-8** : Fotokopi salinan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Pontianak Nomor 21/Pdt.G/2019/PTA.Ptk tanggal 7 November 2019;
- P-9** : Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung RI No 254 K/Ag/2020 tanggal 21 April 2020;
- P-10** : Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Ketapang Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Ktp tanggal 16 September 2021;

Bahwa bukti P-1 sampai dengan bukti P-5, P-7 sampai dengan P-10 tersebut diatas telah sesuai dengan aslinya sedangkan Bukti P-6, sesuai dengan gambar cetak foto yang Penggugat ajukan di persidangan, dan semua bukti tersebut telah dibubuhi meterai cukup sehingga bukti-bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan dalam beban pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan **saksi-saksi** MINTARSIH, SUHARDI yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang keterangannya sebagai berikut ;

1. Saksi MINTARSIH dibawah sumpah yang keterangannya sebagai berikut;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, tergugat I dan Tergugat II
- Bahwa Saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, serta tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Penggugat, tergugat I, Tergugat II;
- Bahwa Saksi mengerti dimintai keterangan sebagai Saksi terkait dengan sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, mengenai objek sengketa berupa Ruko yang terdapat di Pasar Kendawangan;
- Bahwa menurut keterangan Saksi, sepengetahuan Saksi Ruko tersebut milik Penggugat dan Almarhum Suaminya berdasarkan keterangan dari Penggugat;
- Bahwa menurut keterangan saksi, saksi tidak pernah melihat Sertifikat Hak Milik, ruko milik Penggugat;
- Bahwa menurut keterangan Saksi, terakhir kali saksi berkunjung ke Ruko tersebut tahun 2017, diajak oleh Penggugat untuk ziarah ke makam Almarhum Suami Penggugat kemudian pulanginya mampir ke Ruko tersebut;
- Bahwa menurut keterangan Saksi, berdasarkan keterangan dari Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II yang merupakan Adik Kandung dari Almarhum Suami Penggugat mengontrakkan ruko tersebut kepada orang;
- Bahwa menurut keterangan Saksi, Saksi tidak mengetahui siapa nama orang yang mengontrak ruko tersebut;
- Bahwa menurut keterangan Saksi, saksi pernah diajak oleh Penggugat ke Notaris Ramadhan terkait dengan kesepakatan pembagian harta peninggalan almarhum suami Penggugat;
- Bahwa menurut keterangan Saksi, antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, telah terjadi kesepakatan pembagian harta warisan Almarhum Suami Penggugat, kemudian kesepakatan tersebut dibawa ke notaris Ramadhan;
- Bahwa menurut keterangan Saksi, antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, telah dilakukan pembagian waris sesuai dengan kesepakatan di Notaris Ramadhan;
- Bahwa menurut keterangan Saksi, Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp.500.000.000,00 ( lima ratus juta rupiah ), 2 ( dua ) kapling sawit, dan 1 ( satu ) bidang tanah di daerah kelapa enam kepada Tergugat I dan Tergugat II;



- Bahwa menurut keterangan Saksi, pada saat Saksi diperlihatkan bukti P-6 yaitu berupa cetak foto penandatanganan dan penyerahan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- 2. Saksi SUHARDI dibawah sumpah yang keterangannya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, tergugat I dan Tergugat II
  - Bahwa Saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat , Tergugat I, Tergugat II, serta tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Penggugat, tergugat I, Tergugat II;
  - Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan terkait sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II
  - Bahwa menurut keterangan Saksi, Ruko tersebut adalah milik Almarhum suami Penggugat dan Penggugat, karena Saksi pernah melihat Sertifikat ruko tersebut pada saat Saksi dimintai tolong untuk membantu pembangunan ruko tersebut;
  - Bahwa menurut keterangan Saksi, ruko tersebut dibangun pada tahu 2012;
  - Bahwa menurut keterangan Saksi, pada saat pembangunan ruko tersebut Saksi sering datang ke ruko tersebut, karena Saksi dimintai tolong untuk membawa uang dari rumah Penggugat di SP 8 Desa Selimatan Jaya, uang tersebut digunakan untuk pembayaran tukang yang membangun ruko tersebut dan pembayaran bahan bangunan;
  - Bahwa menurut keterangan Saksi, selama almarhum suami Penggugat masih hidup tidak pernah ada sengketa mengenai Ruko tersebut;
  - Bahwa menurut keterangan Saksi, saksi pernah mendengar bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan gugatan waris pada Penggugat;
  - Bahwa Tergugat I dan tergugat II adalah Adik Kandung dari almarhum suami Penggugat;
  - Bahwa menurut keterangan Saksi, pada tahun 2019, Ruko tersebut disewakan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada Yadi Warsono;
  - Bahwa menurut keterangan Saksi, saudara Yadi Warsono membuka took baju di Ruko tersebut;
  - Bahwa menurut keterangan Saksi, Saudara Yadi Warsono menempati ruko tersebut sampai dengan akhir tahun 2021;
  - Bahwa menurut keterangan Saksi, Saudar Yadi warsono menempati ruko tersebut hamper 2 ( dua ) tahun;



- Bahwa menurut keterangan Saksi, ruko tersebut berbatasan dengan Toko global di sebelah utara, Pak Kim Chuan sebelah selatan, Jalan Pasar Kendawangan di sebelah timur, dan dengan Laut di sebelah barat;
- Bahwa menurut keterangan Saksi, saksi pernah diminta oleh Penggugat untuk memasang gembok di Ruko tersebut tetapi, gembok tersebut selalu dirusak;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti untuk memperkuat dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini telah pula dilaksanakan **Pemeriksaan Setempat** dilokasi obyek sengketa, pada hari Jumat, tanggal 13 Mei 2022, pada saat pemeriksaan setempat dihadiri oleh Penggugat beserta Kuasa Hukumnya, tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Menimbang, Bahwa Pihak Penggugat dan pihak Turut Tergugat mengajukan kesimpulan melalui persidangan yaitu pada tanggal 19 Mei 2022;

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**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pihak Turut Tergugat mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

##### ***Mengenai Eksepsi Gugatan Obscure Lible;***

Menimbang, bahwa Eksepsi Turut Tergugat mengenai Obyek gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan kabur, karena tidak secara jelas dan tegas menyebutkan yang digugat ini obyek sengketa apa, apakah menyangkut sengketa kepemilikan tanah dan atau bangunan atau kah perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam perkara aquo hal ini dikaitkan dengan posisi hukum dari Turut Tergugat dalam perkara Aquo yakni tidak ada produk hukum Turut Tergugat yang menjadi objek sengketa dalam perkara hanya karena alasan atau dalil penggugat dalam posisinya pada angka 15 yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa diikut sertakan Turut Tergugat dalam perkara Aquo hanya untuk lengkapnya pihak dalam perkara ini adalah suatu dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum yang layak. Dan untuk ini justru untuk menjadi terang dan benderang sengketa ini perlu dilakukan pengecekan dan pengukuran hak atas tanah yang dimiliki Penggugat maka perlu dilakukan permohonan pengembalian batas/ulang oleh Penggugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Ketapang guna memastikan antara yang didalikan penggugat sebagai miliknya berada pada posisi bangunan dan Tanah yang ditempati oleh para Tergugat;

Menimbang, bahwa penggugat menanggapi dalam repliknya jika Penggugat telah menjelaskan dan menjabarkan secara jelas dalam gugatannya mengenai sengketa dalam perkara aquo adalah mengenai sengketa hak atas tanah objek berupa tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) diatasnya, berdasarkan sertipikat hak milik nomor 1975/Kendawangan Kiri tanggal 08 November 2010 dengan surat ukur nomor 950/Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010, terakhir tercatat atas nama NUKHOMAH ( penggugat ) terletak di jalan Pasar Kendawangan, Desa Kendawangan Kiri, Kecamatan Kendawangan, kabupaten Ketapang, provinsi Kalimantan Barat seluas 92 m<sup>2</sup> dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Utara berbatasan dengan SU 949/10

Selatan berbatasan dengan SU 951/10

Timur berbbatasan dengan DMJ Jalan pasar Kendawangan

Barat berbatasan dengan Sungai

Menimbang, bahwa penggugat menanggapi dalam repliknya bahwa turut tergugat adalah pihak yang tidak menguasai objek sengketa atau tidak melakukan sesuatu perbuatan, namun turut tergugat ditarik sebagai pihak mengingat terhadap objek sengketa telah diterbitkan sertipikat Hak Milik No 1795/Kendawangan Kiri tanggal 06 November 2010 dengan surat ukur nomor 950/Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010 oleh turut tergugat kepada Penggugat sebagai pemegang hak, sehingga kedudukan turut tergugat menjadi penting untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo guna lengkapnya pihak dalam perkara a quo. Hak penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan ditarik atau dijadikan pihak dalam suatu perkara, hal ini sejalan dengan kaidah dalam Putusan Mahkamah Agung RI No 3909 K/Pdt/1994 tanggal 11 April 1997;

Menimbang, bahwa penggugat menanggapi dalam repliknya yaitu terhadap objek sengketa telah diterbitkan oleh Turut Tergugat Sertipikat Hak Milik dan Surat



ukur, dimana terhadap batas-batas tanah ( berupa ) bangunan masih terjaga hingga saat ini, sehingga guna mengajukan gugatan aquo tidak lah diperlukan pengembalian batas sebagai syarat sebagaimana dalil Turut Tergugat

Menimbang bahwa berdasarkan eksepsi tersebut majelis hakim setelah mempelajari gugatan penggugat mempertimbangkan bahwa didalam posita penggugat nomor 1 dan nomor 7 telah dijelaskan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah berikut bangunan diatasnya beserta sertipikat hak milik nomor 1795/Kendawangan Kiri tanggal 06 November 2010 dengan surat ukur nomor 950/Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010 dan Penggugat juga telah menjelaskan batas-batas tanah objek sengketa tersebut, serta penggugat juga telah menjelaskan bahwa objek sengketa tersebut telah disewakan oleh Tergugat I dan tergugat II pada Yadi Warsono tanpa seijin dari Penggugat selaku pemiliknya.

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan turut tergugat sudah masuk dalam ranah pokok perkara, yaitu mengenai objek sengketa yang dipersengketakan dalam perkara ini apakah menyangkut sengketa kepemilikan tanah dan atau bangunan atau kah perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh para Tergugat dalam perkara aquo hal tersebut menjadi terlalu premature jika Majelis Hakim mempertimbangkan terlebih dahulu secara tersendiri mengenai oboek sengketa dalam pemeriksaan dipersidangan. Oleh karenanya menurut hemat Majelis Hakim terhadap eksepsi turut tergugat tersebut haruslah dipertimbangkan bersama-sama dalam pokok perkara apakah objek sengketanya mengenai menyangkut sengketa kepemilikan tanah dan bangunan atau kah mengenai sewa menyewa yang dilakukan oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dalil eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Turut Tergugat menyatakan bahwa posisi hukum dari Turut Tergugat dalam perkara Aquo yakni tidak ada produk hukum Turut Tergugat yang menjadi objek sengketa dalam perkara hanya karena alasan atau dalil penggugat dalam positanya pada angka 15 yang menyatakan bahwa diikutkan sertakan Turut Tergugat dalam perkara Aquo hanya untuk lengkapnya pihak dalam perkara ini adalah suatu dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum yang layak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim sebagaimana kaidah hukum dalam Putusan MARI Nomor 305 K/ Sip/ 1971 telah





mengatur bahwa jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa, maka berlaku prinsip kebebasan dimana penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya karena menurut Majelis Hakim dalam hukum acara perdata pihak Penggugat lah yang menentukan pihak siapa saja yang akan digugatnya dan dirasa oleh Penggugat pihak Turut Tergugat diajukan sebagai pihak dalam perkara ini, demikian Penggugat dapat memilih siapa yang akan dijadikan Turut Tergugat dengan mencantulkannya dalam gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dalil eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat tersebut haruslah pula dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Turut Tergugat memandang perlu dilakukan pengecekan dan pengukuran hak atas tanah yang dimiliki Penggugat maka perlu dilakukan permohonan pengembalian batas/ulang oleh Penggugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Ketapang guna memastikan antara yang didalikan penggugat sebagai miliknya berada pada posisi bangunan dan Tanah yang ditempati oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut, inisiatif melakukan pengukuran ulang batas tanah melalui pengembalian batas tanah adalah dari penggugat sendiri, jika penggugat merasa perlu pengukuran ulang dikarenakan batas tanah telah berubah, dalam eksepsi yang disampaikan oleh turut tergugat sudah masuk dalam pokok perkara hal tersebut menjadi terlalu premature jika Majelis Hakim mempertimbangkan terlebih dahulu secara tersendiri mengenai batas objek sengketa dalam pemeriksaan dipersidangan. Oleh karenanya menurut hemat Majelis Hakim terhadap eksepsi turut tergugat tersebut haruslah dipertimbangkan bersama-sama dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dalil eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat tersebut harus pula dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh alasan-alasan eksepsi yang diajukan turut tergugat telah dinyatakan tidak dapat diterima maka terhadap eksepsi turut Tergugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;



## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II terkait dengan tanah sengketa di Jalan Pasar Kendawangan, Desa Kendawangan Kiri, Kecamatan Kendawangan, Kabupaten Ketapang, Provinsi Kalimantan Barat, seluas 92 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan :

- Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri tanggal 06 November 2010 dengan Surat Ukur Nomor : 950/Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010, terakhir tercatat atas nama : NURKHOMAH (Penggugat), terletak di Jalan Pasar Kendawangan, Desa Kendawangan Kiri, Kecamatan Kendawangan, Kabupaten Ketapang, Provinsi Kalimantan Barat, seluas 92 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Utara berbatasan dengan SU 949/10 ;
  - Selatan berbatasan dengan SU 951/10 ;
  - Timur berbatasan dengan DMJ Jalan Pasar Kendawangan ;
  - Barat berbatasan dengan Sungai ;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah adik kandung Alm suami Penggugat yang bernama Alm. H. BURHAN Als UJANG BAKK Bin AGUNG Als BAGUNG, yang tidak memiliki hak atas tanah berikut bangunan rumah pertokoan milik Penggugat tersebut, dan dalam hal ini Penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyewakan tanah berikut bangunan rumah pertokoan milik Penggugat tersebut ;
- Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sejak Juni 2020 hingga saat ini yang secara tanpa hak menyewakan dan menerima uang sewa atas objek tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati dalam kehidupan bermasyarakat yang baik ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II tidak mendalilkan bantahannya :



Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam Jawabannya telah mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa hal-hal yang telah disampaikan oleh Turut Tergugat pada bagian Eksepsi di atas menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari hal-hal yang disampingkan oleh Turut Tergugat pada bagian Pokok Perkara di bawah ini;
- Bahwa Turut Tergugat menolak secara Tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa kemudian setelah mempelajari gugatan Penggugat dan Jawaban Turut Tergugat maka yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah siapakah yang berhak atas tanah sengketa dalam perkara aquo?

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat dan Jawaban Turut Tergugat telah ditemukan Hal yang telah diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh kedua belah pihak maka menurut hukum harus dianggap terbukti Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri tanggal 06 November 2010 dengan Surat Ukur Nomor : 950/Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010, terakhir tercatat atas nama : NURKHOMAH;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 283 RBG maka Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya sedangkan Para Tergugat dan Turut Tergugat harus membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 10 mengajukan Saksi-Saksi yaitu Saksi MINTARSIH dan Saksi SUHARDI sedangkan untuk menguatkan dalil bantahannya untuk Tergugat I dan Tergugat II beserta turut tergugat tidak mengajukan alat bukti baik itu alat bukti surat maupun alat bukti keterangan Saksi;

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

Menimbang, bahwa dalam petitum nomor 1 Penggugat memohon agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan untuk seluruhnya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum tersebut setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum yang lainnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan petitum ke-2 mengenai kepemilikan atas tanah sengketa Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;



Menimbang, bahwa di dalam ketentuan Pasal 285 RBg, dinyatakan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, sebagai bukti yang lengkap bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta orang yang mendapat hak darinya tentang segala hal yang tersebut di dalam surat itu dan bahkan tentang apa yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan saja, Sertifikat memiliki kekuatan Pembuktian yang kuat hal tersebut memiliki arti semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya. Dengan demikian siapapun dapat membuktikan hak atas tanahnya bila telah jelas nama yang tercantum dalam sertifikat tersebut sebagai pemegang, ( Pasal 19 UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria ) karena sertifikat berfungsi untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang haknya;

Menimbang, bahwa tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Pasar Kendawangan, Desa Kendawangan Kiri, Kecamatan Kendawangan, Kabupaten Ketapang, Provinsi Kalimantan Barat, seluas 92 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan SU 949/10 ;
- Selatan berbatasan dengan SU 951/10 ;
- Timur berbatasan dengan DMJ Jalan Pasar Kendawangan ;
- Barat berbatasan dengan Sungai ;

Telah tercatat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri tanggal 06 November 2010 dengan Surat Ukur Nomor : 950/Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010, terakhir tercatat atas nama : NURKHOMAH (Penggugat), sebagai pemegang Hak atas tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 berupa sertipikat Hak Milik No 1795 atas nama pemegang hak NURKOMAH ( Penggugat ) dan Bukti P-2 berupa Akta Jual Beli nomor 950/2011 terhadap tanah sengketa yang ditandatangani oleh Pihak Pertama Tn JK LEOBINUS qq NY FATIMAH/HO HUI TJENG dan Pihak ke dua NURKOMAH, dan dihadiri oleh saksi-saksi DEDI ISKANDAR, AKHMAD AFANDI serta ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah SIGIT SUSENO S.H., , sehingga benar bahwa terhadap tanah sengketa telah diterbitkan sertifikat Hak Milik atas nama NURKOMAH;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta diatas tanah sengketa telah ada bangunan yang digunakan sebagai rumah pertokoan, bahwa Tergugat I dan



Tergugat II tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik dari Tanah Objek Sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut maka Majelis berpendapat bahwa oleh karena jelas Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa tertera atas nama NURKOMAH berdasarkan Bukti P-1 dan P-2, serta dikaitkan dengan keterangan Saksi-Saksi yaitu Saksi Mintarsih dan Saksi Suhardi yang menyatakan bahwa Rumah dan Toko tersebut adalah milik Penggugat, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik tanah tersebut maka Tanah sengketa Aquo haruslah dinyatakan sebagai hak Milik dari NURKOMAH sehingga petitum ke 2 untuk menyatakan tanah sengketa adalah milik Penggugat yang sah dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa mengenai petitum ke 3 Majelis Hakim berpendapat apabila mengenai sah atau tidaknya suatu sertifikat hak atas tanah dan memiliki kekuatan hukum mengikat atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat suatu sertifikat Hak Atas Tanah yang tercatat atas nama Penggugat bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri namun merupakan kewenangan dari PTUN karena hal tersebut menyangkut mengenai administrasi dalam hal penerbitan sertifikat hak atas tanah, maka dengan demikian mengenai petitum angka 3 tersebut haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 4 Penggugat, yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk menyatakan apakah suatu perbuatan itu melawan hukum atau tidak maka harus diperhatikan terlebih dahulu ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan: "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

Menimbang, bahwa dari Pasal 1365 KUHPerdata tersebut maka suatu Perbuatan Melawan Hukum haruslah memenuhi unsur:

- Adanya suatu perbuatan, baik berbuat sesuatu maupun tidak berbuat sesuatu, misalnya tidak berbuat sesuatu padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk berbuat;
- Perbuatan tersebut melawan hukum, perbuatan melawan hukum ini menurut doktrin ilmu hukum diartikan dalam arti seluasnya yang meliputi hal:
  - Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;





- Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
  - Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum di pelaku;
  - Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*Goede zeden*);
  - Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku, karena pasal 1365 KUHPerdata mensyaratkan adanya kesalahan dalam suatu perbuatan melawan hukum dengan memenuhi unsur Adanya unsur kesengajaan atau kelalaian dan tidak adanya alasan pembenar atau pemaaf seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain;
- d. Adanya kerugian bagi korban, bahwa perbuatan yang dilakukan oleh pelaku tersebut mengakibatkan kerugian baik materiil secara riil maupun kerugian immateriil;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan petitum kedua tersebut diatas telah dipertimbangkan bahwa Tanah obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No 1795, Sertifikat Hak Milik tersebut atas nama NURKOMAH adalah milik Penggugat, sehingga Majelis akan mempertimbangkan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dalam hal ini diartikan dengan melanggar hak-hak dari Penggugat sehubungan dengan penguasaan terhadap tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim karena sudah dinyatakan tanah sengketa sebagai Hak Milik Penggugat, dan berdasarkan keterangan Saksi Suhardi diketahui bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menyewakan Rumah dan Toko tersebut kepada Yadi Warsono tanpa seijin dari Penggugat, serta berdasarkan bukti P-3 dan P-4 rumah dan toko tersebut bukan merupakan harta peninggalan Almarhum H Burhan Alias Ujang Baok yang dibagikan atau diberikan pada Tergugat I dan Tergugat II, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II secara tanpa hak menyewakan dan menerima uang sewa atas objek tanah berikut bangunan rumah pertokoan diatasnya berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 1795 tersebut telah merugikan kepentingan Penggugat untuk menguasai hak miliknya sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata Tergugat I dan Tergugat II tersebut haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga terhadap petitum ke 4 tersebut haruslah dikabulkan;



Menimbang, bahwa berdasarkan petitum ke 5 Penggugat yang menyatakan hubungan sewa menyewa dan/atau perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II dengan YADI WARSONO sepanjang mengenai bangunan dan ruko milik penggugat adalah batal demi hukum beserta akibat hukumnya Majelis Hakim berpendapat bahwa telah jelas dalam pertimbangan petitum ke 2 Penggugat disebutkan bahwa tanah tersebut adalah milik Penggugat dan dalam pertimbangan petitum ke 4 telah dipertimbangkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka segala perbuatan hukum Tergugat I dan Tergugat II terhadap tanah dan bangunan ruko objek sengketa adalah tidak berdasar hukum maka dengan demikian petitum Penggugat ke 5 haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum ke 6 Penggugat yang memohon kepada Majelis hakim agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk meninggalkan serta mengosongkan dan/atau menyerahkan /mengembalikan bangunan rumah pertokoan ( ruko ) berikut tanah berdasarkan sertifikat hak milik nomor 1795/ kendawangan Kiri tanggal 6 November 2010 dengan Surat Ukur Nomor 950 /Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010 dalam keadaan baik pada Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim dalam Petitum No 2, sudah jelas ternyata bahwa pemilik tanah objek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik 1795 adalah NURKOMAH, sehingga Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki hak atas tanah objek sengketa sehingga beralasan menurut hukum untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II meninggalkan serta mengosongkan dan/atau menyerahkan /mengembalikan bangunan rumah pertokoan ( ruko ) berikut tanah dalam keadaan baik pada penggugat, sehingga Petitum ke 6 dapatlah pula untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa mengenai Petitum Penggugat ke- 7, untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa kerugian materiel dan kerugian imateriel Majelis Hakim akan mempertimbangkan, dari alat bukti surat P-1 sampai dengan P-10 dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat di depan persidangan, tidak ada satu pun yang dapat menjelaskan atau merinci berapa kerugian yang diderita oleh Penggugat baik itu kerugian materiel maupun kerugian imateriel sebagai akibat dari disewakannya ruko tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II pada YADI WARSONO;

Menimbang, bahwa untuk mengajukan tuntutan ganti kerugian maka Penggugat harus menyebutkan secara riil atau pasti berapa jumlah kerugian yang



telah dideritanya sedangkan dalam pembuktian perkara ini Penggugat tidak mampu membuktikan berapa besarnya jumlah kerugian yang telah dialaminya akibat perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut maka terhadap petitum ke 7 Penggugat tersebut haruslah dinyatakan di tolak;

Menimbang, berdasarkan petitum Penggugat ke-8 untuk membebaskan kepada Para Tergugat untuk membayar uang paksa maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai uang paksa (*dwangsom*) diatur dalam Pasal 606 a Rv yang menyebutkan *"sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa."*

Menimbang, bahwa walaupun dalam gugatan perkara aquo bukan didasarkan pada pembayaran sejumlah uang namun karena putusan dalam perkara ini adalah penyerahan suatu barang yang dapat dilaksanakan dengan upaya eksekusi riil atau nyata, maka menurut Majelis Hakim tidak tepat apabila kepada Para Tergugat masih dibebani uang paksa (*dwangsom*) oleh karenanya petitum ke 8 Penggugat tersebut haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat ke 9 Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa Turut Tergugat adalah instansi yang mengeluarkan sertifikat Hak Milik Atas Tanah No 1795 atas nama NURKOMAH, sehingga keberadaan turut tergugat dalam perkara ini berkaitan dengan sertifikat yang dimiliki oleh Penggugat, oleh karena kedudukan turut tergugat berkaitan dengan perkara ini maka sudah selayaknya dan sepatutnya turut tergugat tunduk dan patuh pada putusan perkara ini, maka dengan demikian Petitum Penggugat ke 9 ini harus dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Penggugat ke 10, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut, untuk dapat menjatuhkan putusan *Uit Voorbar Bij Voorrad*, maka harus memenuhi ketentuan yang terdapat dalam SEMA No 3 Tahun 2000 Jo SEMA No 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta ( *Uit Voorbaar Bij Voorrad* ) dan Provisionil, dalam Poin 4 SEMA No 3 Tahun 2000 disebutkan beberapa syarat penjatuhan putusan serta merta yaitu:

- Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda



tanggannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;

- Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
- Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- Pokok sengketa mengenai bezitsrecht;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena tidak terdapat adanya alasan yang sangat penting yang mendasar sebagaimana diatas untuk dijatuhkan putusan yang bersifat *uitvoerbaar bij voorraad*, sehingga terhadap petitum ke 10 Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 11 Penggugat, Majelis Hakim berpendapat berdasarkan ketentuan Pasal 192 Ayat (1) RBg disebutkan bahwa pihak yang kalah dibebani membayar biaya perkara dan oleh karena Tergugat I dan Tergugat II berada dalam pihak yang kalah maka terhadap petitum Penggugat ke 11 tersebut haruslah dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena ada sebagian petitum gugatan penggugat yang tidak dikabulkan oleh Majelis Hakim maka dengan demikian terhadap petitum Penggugat ke 1 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena ada sebagian petitum dari gugatan Penggugat yang tidak dikabulkan oleh Majelis Hakim maka terhadap petitum gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Mengingat akan ketentuan dalam *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBG), Kitab Undang-Hukum Hukum Perdata serta peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini



**MENGADILI:**

**Dalam Eksepsi:**

- Menolak seluruh eksepsi Turut Tergugat;

**Dalam Pokok Perkara:**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sebidang tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1795/Kendawangan Kiri tanggal 06 November 2010 dengan Surat Ukur Nomor: 950/Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010, terakhir tercatat atas nama: NURKHOMAH, terletak di Jalan Pasar Kendawangan, Desa Kendawangan Kiri, Kecamatan Kendawangan, Kabupaten Ketapang, Provinsi Kalimantan Barat, seluas 92 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Utara berbatasan dengan SU 949/10 ;
  - Selatan berbatasan dengan SU 951/10 ;
  - Timur berbatasan dengan DMJ Jalan Pasar Kendawangan ;
  - Barat berbatasan dengan Sungai ;Adalah milik Penggugat yang sah;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang secara tanpa hak menyewakan dan menerima uang sewa atas objek tanah berikut bangunan rumah pertokoan (ruko) di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1795/Kendawangan Kiri milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati dalam kehidupan bermasyarakat yang baik;
- Menyatakan hubungan sewa-menyewa dan/atau perjanjian sewa-menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II dengan YADI WARSONO sepanjang mengenai bangunan rumah pertokoan (ruko) berikut tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1795/Kendawangan Kiri milik Penggugat adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk meninggalkan serta mengosongkan dan/atau menyerahkan/mengembalikan bangunan rumah pertokoan (ruko) berikut tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1795/Kendawangan Kiri tanggal 06 November 2010 dengan Surat Ukur Nomor : 950/Kendawangan Kiri/2010 tanggal 30 Juli 2010 dalam keadaan baik kepada Penggugat ;
- Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 8.885.000,00 (delapan juta delapan ratus delapan puluh lima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ketapang, pada hari Jumat, tanggal 3 Juni 2022, oleh kami, Ika Ratna Utami, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Aldilla Ananta, S.H., M.H. dan Akhmad Bangun Sujiwo, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 7 Juni 2022 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh M Hariyandi, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Ketapang, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Aldilla Ananta, S.H., M.H.

Ika Ratna Utami, SH, MH

Akhmad Bangun Sujiwo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

M Hariyandi



**Perincian biaya :**

1. Pendaftaran .....	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses .....	Rp. 50.000,00
3. Relas Panggilan .....	Rp. 7.725.000,00
4. PNBP Relas.....	Rp. 50.000,00
5. Pemeriksaan Setempat.....	Rp. 1.000.000,00
6. PNBP PS.....	Rp. 10.000,00
7. Materai .....	Rp. 10.000,00
8. Redaksi.....	Rp. 10.000,00

Jumlah ..... Rp. 8.885.000,00

(delapan juta delapan ratus delapan puluh lima ribu rupiah)