



PUTUSAN
Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bek

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Uray Rukmini, berkedudukan di Jl. Basuki Rahmat, RT 020 RW 011, Kel.bumi Emas, Bengkayang, Kab. Bengkayang, Kalimantan Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada onesiforus, S.H dan Yandi Lesmana, S.H, keduanya Advokat pada Kantor Onesiforus & Associates yang beralamat di Dusun Pasukayu RT 005 RW 001, Desa Marunsu, Kecamatan Samalantan, Kabupaten Bengkayang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Juli 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkayang dengan register nomor 30/SK/2022/PN Bek tanggal 21 Juli 2022, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Lorensius, bertempat tinggal di Jl. Panglima Libau, RT 001 RW 001, Kel.bumi Emas, Bengkayang, Kab. Bengkayang, Kalimantan Barat, sebagai **Tergugat I**;

Martina, bertempat tinggal di Jl. Panglima Libau, RT 001 RW 001, Kel.bumi Emas, Bengkayang, Kab. Bengkayang, Kalimantan Barat, sebagai **Tergugat II**;
Tergugat I dan Tergugat II selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai **Para Tergugat**;

Ajan, bertempat tinggal di Jl. Panglima Libau, RT 001 RW 001, Kel.bumi Emas, Bengkayang, Kab. Bengkayang, Kalimantan Barat, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bek



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkayang pada tanggal 21 Juli 2022 dalam Register Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bek, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah, dahulu terletak di Jalan Baru, Desa Sentagi, Kecamatan Bengkayang, Kabupaten Daerah Tingkat II Sambas, sekarang berubah nama menjadi Jalan Panglima Libau, Kelurahan Sebalo, Kecamatan Bengkayang, Kabupaten Bengkayang, dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor: 45/Bani Amas, dengan luas 12.464 M2 yang diterbitkan pada tanggal 28 Mei 1986.
2. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut asal mulanya adalah tanah milik Minjong yang diterbitkan pada tanggal 28 Mei 1986. Selanjutnya tanah tersebut dijual kepada Arie Gunawan berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Zulkifli, Camat selaku PPAT Kecamatan Bengkayang No. 22/Bky/1990, tanggal 25 Oktober 1990. Kemudian Arie Gunawan menjaminkan Tanah tersebut pada PT. Bank Duta Cabang Singkawang qq PT. Bank Duta berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta Hipotik No. 581/02/1991 tanggal 4 Januari 1991.
3. Bahwa mengingat hutang dengan hipotik tersebut tidak dapat dilunasi oleh Arie Gunawan, maka hutang dengan hipotik tersebut diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Singkawang untuk dilakukan lelang atas tanah tersebut.
4. Bahwa dalam proses lelang tersebut, tanah tersebut dibeli oleh Dedi Yoharman berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Singkawang No No. 007/2013 tanggal 09 Januari 2014.
5. Bahwa pada tanggal 15 Mei 2015, terjadi jual beli tanah tersebut antara Penggugat dengan Dedi Yoharman. Jual beli tanah tersebut dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli No. 42/2015 tanggal 15 Mei 2015 oleh Rudy Safitra, SH, M.Kn selaku Notaris & PPAT.
6. Bahwa batas-batas tanah tersebut saat terbitnya SHM Nomor 45/Desa Sentagi adalah:
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Negara.
 - b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Negara
 - c. Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Negara
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Aziz Harahap

Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bek



Bahwa saat sekarang batas-batas tanah tersebut adalah:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Gereja.
 - b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah milik Almarhum Kon Fa Sang/Martinah.
 - c. Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Mulyadi
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Azis Harahap
7. Bahwa sebagai warganegara yang taat hukum, Penggugat telah pula melunasi pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan diatas tanah tersebut.
 8. Bahwa setelah membeli tanah tersebut, sekitar akhir Tahun 2015, saat Penggugat akan menggarap tanah tersebut, ternyata sebagian tanah milik Penggugat tersebut telah dikuasai oleh 3 orang dengan mendirikan masing-masing 1 (satu) buah rumah. Rumah pertama adalah milik Lorensius (Tergugat I), rumah kedua adalah milik Martina (Tergugat II), dan rumah ketiga adalah milik Ajan (Turut Tergugat II).
 9. Bahwa setelah mengetahui sebagian tanah milik Penggugat dikuasai oleh para Tergugat, Penggugat meminta agar para Penggugat mengosongkan dan meninggalkan tanah milik Penggugat. Namun para Tergugat tetap ngotot dan bertahan dirumah tanah milik Penggugat.
 10. Bahwa pada pertengahan Tahun 2017, Penggugat mengajukan permohonan kepada Lurah Sebalu agar mengundang para Tergugat di Kantor Lurah agar dilakukan mediasi dalam rangka menyelesaikan masalah tersebut secara kekeluargaan.
 11. Bahwa pada saat dilakukan mediasi di Kantor Lurah Sebalu, yang hadir pada saat itu hanyalah Tergugat I dan Tergugat II. Pada saat pertemuan mediasi tersebut, Tergugat II menunjukkan Surat Pernyataan Tanah atas nama Kon Fa Sang (suami Tergugat II), dengan bukti Surat Pernyataan Tanah yang dibuat pada tanggal 31 Agustus 1993 yang diketahui oleh Kepala Desa Bani Amas dengan Nomor Reg. 223/KD/XI/SPT/95 serta diketahui oleh Camat Bengkayang dengan Nomor Reg. 592/126/93.C.XII.
 12. Bahwa pada saat mediasi yang dilakukan di Kantor Lurah Sebalu, tidak menemui jalan penyelesaian, karena Tergugat I dan Tergugat II tetap ngotot menyatakan bangunan rumahnya tersebut diatas tanahnya miliknya sendiri.
 13. Bahwa pada saat penyelesaian di Kantor Lurah Sebalu, diketahui bahwa Turut Tergugat II mendirikan rumah diatas tanah milik Penggugat atas seijin Almarhum Kon Fa Sang (suami Tergugat II).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa pada pertengahan bulan Januari 2022, Penggugat mengajukan pengembalian batas kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkayang, agar dapat diketahui batas-batas tanah tanah dimaksud.
15. Bahwa setelah dilakukan pengukuran pengembalian batas, pada tanggal 2 Februari 2022, Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkayang membuat Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas dengan Nomor: 1/BA-14.10/II/2022.
16. Bahwa dalam Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas tersebut disebutkan:
 - a. Bahwa Dalam Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas tersebut disebutkan Wahyu Dani Irawan sebagai Pihak Pertama, yaitu petugas Ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkayang, sedangkan Penggugat sebagai Pihak Kedua yang mengajukan permohonan pengukuran pengembalian batas.
 - b. Bahwa bidang tanah tersebut terdapat selisih luas sebesar 1.979 m² (Seribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Sembilan Meter Persegi), dimana seluas 559 m² (Lima Ratus Lima Puluh Sembilan Meter Persegi) dikuasai oleh Lorensius (Tergugat I) dengan mendirikan rumah, dan seluas 1.420 M² (Seribu Empat Ratus Dua Puluh Meter Persegi) dikuasai oleh Martina (Tergugat II), dan Ajan (Turut Tergugat II) dengan mendirikan masing-masing 1 (satu) buah rumah.
 - c. Bahwa dalam Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas tersebut disebutkan pula, Pihak Kedua (Penggugat) menyatakan menerima hasil pengukuran yang dilaksanakan oleh Pihak Kedua (Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkayang). Dan untuk menguatkan Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas tersebut, ditandatangani oleh para saksi, termasuk Lorensius (Tergugat I) dan Martina (Tergugat II).
17. Bahwa berdasarkan pengukuran pengembalian batas, letak SPT atas nama Kon Fa Sang (suami Tergugat II) yang dibuat pada tanggal 31 Agustus 1993 bukan berada diatas tanah Penggugat, melainkan berada disamping sebelah selatan tanah Penggugat.
18. Bahwa dari pengukuran pengembalian batas tanah diketahui:
 - tanah yang dikuasi Tergugat I batas-batasnya adalah:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Penggugat.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan dengan Tanak milik Almarhum Kon Fa Sang/Martina.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Martina (Tergugat II).
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Aziz Harahap.

Halaman 4 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bek



- tanah yang dikuasi Tergugat II dan Turut Tergugat II batas-batasnya adalah:

Sebelah Utara berbatasan dengan Penggugat.

Sebelah Selatan berbatasan dengan dengan Tanak milik Almarhum Kon Fa Sang/Martina(Tergugat II).

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Penggugat.

Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Lorensius (Tergugat I).

19. Bahwa mengingat Surat Pernyataan Tanah atas nama Kon Fa Sang (suami Tergugat II), dengan bukti Surat Pernyataan Tanah yang dibuat pada tanggal 31 Agustus 1993 tidak berada ditanah milik Penggugat, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II yang mendirikan rumah diatas tanah Penggugat adalah perbuatan melawan hukum dan harus pula dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

20. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Tergugat II dan Turut Tergugat II, Penggugat telah dirugikan dan oleh karena itu mewajibkan bagi pihak yang melakukan perbuatan tersebut mengganti kerugian bagi pihak yang dirugikan. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: **“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”**.

21. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), dihubungkan dengan perbuatan para Tergugat, jelas melanggar undang-undang, melanggar hak subjektif Penggugat, artinya perbuatan yang dilakukan para Tergugat telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk hak kebendaan Penggugat) sehingga merugikan kepentingan Penggugat.

22. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, Penggugat menderita kerugian yang cukup besar, karena tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya secara bebas menurut hukum baik untuk menjual maupun menjaminkan tanah miliknya kepada bank.

23. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II dalam menguasai tanah milik Penggugat, Penggugat menderita kerugian berupa tidak secara bebas memanfaatkan tanah tersebut dengan bebas.



24. Bahwa akibat perbuatan para Tergugat, Penggugat telah dirugikan baik secara material maupun secara imaterial. Adapun kerugian material dan imaterial yang diderita oleh Penggugat adalah:

- a. Bahwa kerugian material Penggugat akibat perbuatan Tergugat I adalah sebesar Rp300.000,00 x 559 M2 = Rp167.700.000,00 (Seratus Enam Puluh Tujuh Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah), ditanggung oleh Tergugat I.
- b. Bahwa kerugian material Penggugat akibat perbuatan Tergugat II dan Turut Tergugat II adalah sebesar Rp300.000,00 x 1,429 M2 = Rp428.700.000,00 (Empat Ratus Dua Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah), ditanggung oleh Tergugat II dan Turut Tergugat II secara tanggung renteng.
- c. Bahwa kerugian imaterial akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II, Penggugat nilai sebesar Rp50.000.000,00 (lima juta rupiah).
- d. Bahwa kerugian immaterial yang ditimbulkan akibat dari perbuatan para Tergugat diatas adalah tanggungjawab para Tergugat.

Berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan tersebut diatas, Penggugat memohon kepada yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bengkayang yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan menurut hukum tanah obyek sengketa adalah tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 45/Bani Amas dengan luas 12.464 M2 yang diterbitkan pada tanggal 28 Mei 1986.
4. Menyatakan menurut hukum Surat Pernyataan Tanah yang dibuat pada tanggal 31 Agustus 1993 yang diketahui oleh Kepala Desa Bani Amas dengan Nomor Reg. 223/KD/XI/SPT/95 serta diketahui oleh Camat Bengkayang dengan Nomor Reg. 592/126/93.C.XII. tidak berada pada tanah obyek sengketa.
5. Menyatakan menurut hukum. rumah yang dibangun Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II diatas tanah milik Penggugat adalah tidak sah dan cacat hukum.
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II untuk segera membongkar bangunan yang dibangun ditanah milik Penggugat dan meninggalkan tanpa syarat.
7. Menghukum para Tergugat membayar kerugian kepada Penggugat yakni:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kerugian Materiil senilai sebesar Rp300.000,00 x 559 M2 = Rp167.700.000,00 (Seratus Enam Puluh Tujuh Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah), ditanggung oleh Tergugat I.
 - b. sebesar Rp300.000,00 x 1,429 M2 = Rp428.700.000,00 (Empat Ratus Dua Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah), ditanggung oleh Tergugat II dan Turut Tergugat II secara tanggungrenteng.
 - c. Bahwa kerugian imaterial akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II, Penggugat nilai sebesar Rp50.000.000,00 (lima juta rupiah).
 - d. Bahwa kerugian immaterial yang ditimbulkan akibat dari perbuatan para Tergugat diatas adalah tanggungjawab para Tergugat.
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verset, Banding maupun Kasasi.
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik.
 10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verset, Banding maupun Kasasi.
 11. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala ongkos perkara yang telah dikeluarkan selama persidangan berlangsung untuk itu.

Apabila: Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat dan kuasanya telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun masing-masing berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 4 Agustus 2022 dan tanggal 11 Agustus 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir di persidangan maka Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat yaitu dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil dalam surat gugatannya tersebut, Kuasa Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) 6107046607750001 atas nama Uray Rukmini Syukrie, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 45 Desa Bani Amas, dengan luas tanah berukuran 12.464 m² atas nama Uray Rukmini, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi berita acara pengukuran pengembalian batas nomor: 1/BA-14.10/II/2022 an. Pemohon Uray Rukmini diketahui Kepala Kantor Pertanahan Kepala Seksi Survei dan Pemetaan, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga (KK) dengan nomor 6107042411170002 atas nama Uray Rukmini Syukrie, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi akta jual beli nomor 48/2015 antara Dedy Yoharman dan Uray Rukmini dihadapan Rudy Safitra, SH., M.Kn sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanggal 23 April 2015, selanjutnya diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut seluruhnya telah diberi materai cukup setelah diperiksa dengan seksama adalah fotokopi yang sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 dan P-4 berupa fotokopi dari fotokopi, kemudian bukti-bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, Kuasa Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut :

1. **Kasper Sitohang**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Setahu Saksi, Saksi hadir pada persidangan hari ini untuk menjelaskan mengenai asal-usul tanah milik Penggugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui dimana letak tanah milik Penggugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui asal mula tanah tersebut;
 - Bahwa setahu Saksi Penggugat membeli tanah tersebut;
 - Bahwa setahu Saksi, Saksi belum pernah melihat Sertifikat Hak Milik tersebut;
 - Bahwa setahu Saksi, sebelum tanah tersebut dibeli oleh Penggugat merupakan milik Saudara Minjong;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Saudara Minjong tetapi sudah meninggal dunia;
 - Bahwa setahu Saksi, Saudara Minjong adalah Ibu dari Saudara Zakarias;
 - Bahwa Saksi mengetahui tentang batas-batas tanah tersebut;
 - Bahwa setahu Saksi tanah milik Penggugat berbatasan dengan:
 - o Sebelah utara : berbatasan dengan gereja;

Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bek

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

- Sebelah selatan : berbatasan dengan Bong Le, Martina, Asang;
- Sebelah timur : berbatasan dengan Mulyadi yang sebelumnya tanah tersebut milik dari orang tuanya Lasio;
- Sebelah barat : berbatasan dengan Azis Harahap;
- Bahwa setahu Saksi, Saksi pernah ke lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa di tanah tersebut terdapat rumah milik Para Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui bagaimana Para Tergugat dan Turut Tergugat membangun rumah di tanah tersebut;
- Bahwa awal mula Tergugat I dan Turut Tergugat membangun rumah tersebut menumpang dengan Saudara Asang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Para Tergugat dan Turut Tergugat ada meminta izin kepada Saudara Asang untuk membangun rumah di tanah tersebut, karena pada awalnya hanya menumpang saja;
- Bahwa setahu Saksi, Saudara Lorensius ada meminta izin kepada Saudara Asang untuk membangun rumah di tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi saudara Lorensius membangun rumah miliknya di atas tanah milik Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi, Saudara asang mengaku memiliki tanah di lokasi tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, luas tanah milik Penggugat seluas 1 Hektar lebih;
- Bahwa setahu Saksi luas tanah yang dikuasai oleh Saudara Lorensius sebagian kecil, yang berada di sebelah timur ke arah selatan yang berbatasan dengan Mulyadi di sebelah timur dan Asang di sebelah selatan;
- Bahwa setahu Saksi, yang dikuasai oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah tanah kosong yang kemudian dibangun rumah dan juga bercocok tanam;
- Bahwa setahu Saksi, tanaman yang ditanam adalah tanaman kelapa;
- Bahwa Saksi terakhir pergi ke lokasi tanah tersebut 3 (tiga) bulan yang lalu;
- Bahwa setahu Saksi, hanya Para Tergugat dan Turut Tergugat yang membangun rumah di lokasi tersebut, namun ada lagi 1 (satu) bangunan yang sedang dibangun tetapi Saksi tidak mengetahui siapa pemilik bangunan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pernah ada dilakukan mediasi antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat di Kantor Desa;

Halaman 9 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bek

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

- Bahwa setahu Saksi pernah dilakukan pengukuran ulang tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkayang di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi turut menyaksikan pengukuran ulang tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, hasil dari pengukuran ulang tanah tersebut bahwa bangunan yang berada di lokasi tersebut milik dari Para Tergugat dan Turut Tergugat masuk ke dalam sertifikat hak milik yang dimiliki oleh Penggugat;
- Bahwa pekerjaan Saksi sehari-hari adalah wiraswasta, namun pada tahun 2007 sampai dengan tahun 2013 Saksi menjabat sebagai Kepala Desa;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat pernah mengelola tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat mengelola tanah tersebut untuk menanam jagung;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat mengelola tanah tersebut pada Tahun 2021-2022
- Bahwa setahu Saksi, yang ditanami jagung oleh Penggugat adalah bagian tanah yang menyerupai bukit dan tanah selain yang ada bangunan rumah milik Para Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah selama Para Tergugat dan Turut Tergugat menguasai sebagian tanah tersebut pernah terjadi konflik dengan Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi selama menjadi Kepala Desa di daerah tersebut tidak pernah ada pengaduan dari Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi, Para Tergugat dan Turut Tergugat membangun rumah pada tahun 2001, tetapi awalnya hanya berupa bangunan kayu, kemudian sekarang menjadi bangunan permanen;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui darimana Para Tergugat dan Turut Tergugat memiliki tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, selama Saksi menjabat sebagai Kepala Desa di daerah tersebut tidak ada transaksi jual-beli untuk tanah tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan Saudara Asang;
- Bahwa Saudara Asang hanya diberikan amanat oleh Saudara Jipo untuk menjaga tanah di daerah tersebut, Saudara Jipo merupakan pemilik tanah di daerah tersebut tetapi Saudara Jipo bertempat tinggal di Jakarta;
- Bahwa setahu Saksi, selama menjabat sebagai Kepala Desa di daerah tersebut tidak ada jual-beli antara Saudara Jipo dan Saudara Asang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Penggugat membeli tanah tersebut;

Halaman 10 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bek

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

- Bahwa setahu Saksi, Penggugat membeli tanah tersebut dengan Saudari Minjong;
- Bahwa setahu Saksi, tanah yang dimiliki oleh Saudara Penggugat berbeda dengan tanah yang dijaga oleh Saudara Asang, namun setelah pengukuran ulang yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Bengkayang tanah yang dijaga oleh Saudara Asang masuk ke dalam tanah milik Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi kolam yang berada di sekitar lokasi tanah tersebut tidak termasuk di dalam lokasi tanah milik Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi bangunan milik Para Tergugat dan Turut Tergugat menjadi bangunan permanen sekitar tahun 2021-2022;
- Bahwa setahu Saksi tidak ada upaya mediasi antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi Para Tergugat dan Turut Tergugat ada meminta izin kepada Saudara Asang untuk mendirikan bangunan di tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak ada meminta izin kepada Penggugat untuk mendirikan bangunan di tanah tersebut;
- Bahwa pemilik awal tanah tersebut adalah Saudari Minjong;
- Bahwa Saudari Minjong memiliki tanah tersebut pada tahun 1980;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Saudara Ari Gunawan;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Saudara Dedi;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut pada Tahun 2015;
- Bahwa dari tahun 1980 sampai dengan tahun 2015 yang berada di atas tanah tersebut adalah kebun durian;
- Bahwa Saksi kenal dengan Saudara Azis Harahap yang merupakan suami dari Saudari Minjong;
- Bahwa tanah milik Saudara Jipo berada di bagian timur dan selatan;
- Bahwa bangunan ke 2 (dua) pada saat turun menuju lokasi tanah tersebut yang berada di sisi sebelah kanan adalah milik Saudara Batubara;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada patok kayu di dekat pohon pisang;
- Bahwa Saksi pernah menyusuri lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak ada membuat batas untuk tanah mereka;
- Bahwa Saksi kenal dengan Saudari Martina, merupakan istri dari Saudara Asang;
- Bahwa pada mulanya Saudara Lorensius membangun bangunan semi permanen berupa pondok kayu berukuran 5mx10m dengan meminta izin

Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bek



kepada Saudara Asang, kemudian karena ingin memperlebar bangunan semi permanen tersebut kemudian Saudara Lorensius membeli sisa tanah yang ada kepada Saudara Asang;

- Bahwa Saksi kenal dengan Saudara Ajan, yang merupakan Saudara dari Asang;
- Bahwa Saudara Ajan juga tinggal di tanah tersebut;
- Bahwa Saudara Ajan meminta izin kepada Saudara Martina untuk membangun rumah di lokasi tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik bangunan yang baru di bangun yang terletak di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat ada meminta izin kepada Saudara Asang untuk membangun rumah di lokasi tersebut;
- Bahwa Saudara Asang tidak mengetahui batas-batas tanah yang diakui adalah miliknya;
- Bahwa Saudara Asang tidak mengetahui dari awal mengenai patok-patok batas tanah yang ada di lokasi tersebut;
- Bahwa bangunan permanen ada di lokasi tanah tersebut pada tahun 2022;
- Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat mengetahui ada pengukuran ulang di lokasi tanah tersebut dan kemudian Saksi menanyakan kepada Saudara Lorensius letak tanah yang diklaimnya, yang kemudian Saudara Lorensius menunjukkan letak tanahnya yang Saudara Lorensius beli dari Saudara Asang;
- Bahwa Saksi memberikan keterangan tambahan sebagai berikut:
 - o Terkait dengan asal-usul tanah Saudari Minjong di lokasi tersebut, dimana dalam hal ini Saksi menerangkan bahwa Para Tergugat pada mulanya hanya menumpang untuk mengolah tanah tersebut kepada Saudara Asang, tetapi Saudara Asang juga tidak memiliki sertifikat hak kepemilikan tanah di lokasi tersebut;
 - o Bahwa yang Saksi ketahui yang memiliki sertifikat hak kepemilikan tanah di sekitar lokasi tersebut adalah Saudara Batubara, Saudara Jipo, Saudari Minjong, Saudara Azis Harahap, Saudara Mulyadi;
 - o Tanah yang dimiliki Saudara Jipo sekarang sudah tidak ada yang mengelola dikarenakan Saudara Jipo telah meninggal dunia, dan yang saya ketahui rumah pondok milik asang dulu berada di tanah milik Saudara Jipo;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapiinya dalam kesimpulan;



2. **Zakarias**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi hadir pada persidangan hari ini untuk menjelaskan mengenai asal-usul tanah, lokasi tanah, dan yang menempati tanah di lokasi tersebut;
 - Bahwa tidak ada permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat;
 - Ya, Saksi merupakan anak dari pemilik awal dari tanah tersebut;
 - Bahwa tanah tersebut menjadi sertifikat hak milik pada Tahun 1986 melalui program Prona;
 - Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat hak milik tersebut;
 - Bahwa tanah tersebut dijual pada tahun 1990 kepada Saudara Arif Gunawan;
 - Bahwa pada tahun 2017 ada orang yang membeli tanah tersebut dari Saudara Arif Gunawan;
 - Bahwa sekarang ada 3 (tiga) orang yang menguasai tanah tersebut;
 - Bahwa batas-batas dari tanah tersebut adalah :
 - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Saksi sendiri;
 - Sebelah utara berbatasan dengan gereja;
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik mulyadi;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Martina;
 - Bahwa tanaman yang berada di atas tanah tersebut sebelum dijual ada ditanam jagung;
 - Bahwa sekarang yang berada di atas tanah tersebut ada berdiri bangunan rumah sebanyak 3 (tiga) buah;
 - Bahwa di tanah tersebut ada memiliki batas-batas patok yang terbuat dari semen dari Badan Pertanahan Kabupaten Bengkayang;
 - Bahwa 3 (tiga) buah bangunan rumah tersebut berada di atas tanah milik Saudara Minjong;
 - Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat awalnya hanya menumpang sementara;
 - Bahwa Penggugat ada mengajukan perdamaian dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat di tingkat Rukun Tetangga (RT) pada tahun 2021, namun tidak tercapai perdamaian antara ke dua belah pihak;
 - Bahwa Saudara Martina memiliki tanah di lokasi tersebut berada di bagian selatan;
 - Bahwa orang tua Saksi memiliki 3 (tiga) buah tanah, kemudian yang dijual kepada Saudara Martina adalah tanah yang menjadi sawah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saudara Lorensius dan Saudara Ajan tidak memiliki tanah di lokasi tersebut, hanya menumpang saja;
- Bahwa Saksi kenal dengan Saudara Ajan yang merupakan adik ipar dari Saudari Martina;
- Bahwa Saudara Lorensius dan Saudara Ajan meminta izin untuk menumpang mendirikan bangunan di lokasi tersebut kepada Saudara Asang yang merupakan suami dari Saudari Martina;
- Bahwa awal mula Saudari Martina memiliki tanah di lokasi tersebut adalah menumpang tanah kepada orang tua Saksi, dan hanya mendirikan bangunan berupa pondok kayu bukan bangunan permanen;
- Bahwa yang mengelola tanah sawah dan kolam di lokasi tersebut adalah Saudara Lorensius;
- Bahwa yang menempati tanah tersebut hanya Para Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa yang membuat bangunan baru permanen di lokasi tanah tersebut adalah Saudara Ajan, adik dari Saudari Martina;
- Bahwa Saudari Martina hanya izin kepada orang tua Saksi semasa mereka hidup;
- Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat merasa Surat Pemilikan Tanah milik mereka luasnya sampai dengan tanah yang ditempati oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat sekarang;
- Bahwa Bapak Julius sebagai suami dari Penggugat yang membeli tanah tersebut dari orang yang menang lelang;
- Bahwa pada saat pengukuran oleh Badan Pertanahan Kabupaten Bengkayang, bangunan milik Para Tergugat dan Turut Tergugat masuk ke dalam lokasi tanah milik Penggugat;
- Bahwa yang memberikan izin Saudara Lorensius untuk mendirikan bangunan di lokasi tersebut adalah ayah Saksi;
- Bahwa Saudari Martina memiliki Surat Pernyataan Tanah (SPT) tetapi bangunan rumah Saudari Martina masuk ke dalam lokasi tanah milik Penggugat;
- Bahwa yang memberikan izin kepada Saudara Ajan untuk mendirikan bangunan di lokasi tersebut adalah Saudara Asang;
- Bahwa luas tanah yang dikuasai oleh Saudara Lorensius berukuran 10mx20 m, yang pada awalnya tanah tersebut digarap untuk kebun;
- Bahwa luas tanah yang dikuasai oleh Saudari Martina berukuran 10mx30m, yang pada awalnya tanah tersebut digarap untuk kebun;

Halaman 14 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bek

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

- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik kolam yang berada di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa hanya Saudari Martina yang memiliki Surat Pernyataan Tanah (SPT) di lokasi tersebut;
- Bahwa letak tanah Saudara Jipo berada di bagian atas setelah milik Saudari Martina;
- Bahwa pemilik tanah yang ada kolam di atasnya adalah milik Saudari Martina tetapi dikuasai oleh Saudara Lorensius;
- Bahwa, Saksi terakhir pergi ke lokasi tersebut 2 (dua) bulan yang lalu;
- Bahwa rumah milik Para Tergugat dan Turut Tergugat di lokasi tersebut rumah yang pertama Saudara Lorensius, rumah kedua Saudari Martina, rumah ketiga Saudara Ajan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada pengembalian batas tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Bengkayang;
- Bahwa, Saksi tidak kenal dengan Saudara Afuk;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah anak yang dimiliki oleh Saudari Martina dan Saudara Ajan;
- Bahwa sejak tahun 1970an tanah tersebut sudah berupa ladang atau kebun di lokasi tersebut;
- Bahwa setelah tanah tersebut dijual kepada Saudara Arif Gunawan yang dilakukan oleh Saudara Arif Gunawan adalah tetap digarap sebagai ladang;
- Bahwa pada tahun 2017 Bapak Julius yang merupakan mantan suami dari Penggugat pernah menanam tanaman di lokasi tersebut;
- Bahwa Saudara Lorensius pernah meminta izin mendirikan bangunan kepada orang tua Saksi, namun oleh orang tua Saksi diingatkan untuk tidak mendirikan bangunan yang permanen;
- Bahwa peta lokasi tanah yang diperlihatkan pada persidangan benar sama dengan lokasi yang sedang bersengketa;
- Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat mengetahui bahwa lokasi tanah tersebut merupakan tanah sengketa;
- Bahwa pada tahun 1980 belum ada batas-batas patok tanah di lokasi tersebut;
- Bahwa nilai harga tanah di lokasi tersebut senilai Rp100.000,00 sampai dengan Rp200.000,00 per meter persegi di bagian dalam, sedangkan untuk bagian depan senilai Rp200.000,00 sampai dengan Rp.300.000,00 per meter persegi;

Halaman 15 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menanam sayuran di lokasi tersebut adalah Saudara Loren, menanam sayuran di bagian utara dari rumahnya;
- Bahwa sekarang ada batas-batas patok tanah berupa patok semen yang menandakan tanah yang satu dengan tanah lainnya;
- Bahwa luas tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat kurang lebih 1000m²;
- Bahwa tidak ada perubahan luas tanah dari yang dulu dengan sekarang;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula mengadakan Sidang Pemeriksaan Setempat terhadap objek tanah sengketa pada hari Jum'at tanggal 16 September 2022 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat mengajukan Kesimpulan pada persidangan tanggal 11 Oktober 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 pada pokoknya adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat menguasai dan mendirikan bangunan pada sebagian lahan di tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 45/Bani Amas dengan luas 12.464 M² yang diterbitkan pada tanggal 28 Mei 1986;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 s.d P-5, yang setelah Majelis Hakim teliti/ cermati maka bukti P-2, P-3, dan P-5 telah berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara yaitu kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Sedangkan terhadap bukti P-1 dan P-4 hanya berupa fotokopi yang aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan sehingga sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 112 K/ Pdt/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 telah ditegaskan bahwa surat bukti yang diajukan di persidangan yang hanya berupa fotokopi tanpa ada diperlihatkan asli, maka surat bukti yang berupa fotokopi tidak dapat dinilai sebagai alat bukti yang sah kecuali dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya;

Halaman 16 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bek

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

Menimbang, bahwa selain itu Kuasa Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu Kasper Sitohang dan Zakarias, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada persidangan dan telah sesuai dengan Pasal 1906, Pasal 1907, Pasal 1908, Pasal 1909, Pasal 1910, dan Pasal 1911 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan permasalahan ini, maka hanya bukti yang dipandang relevan yang akan dipertimbangkan sedangkan bukti yang irelevan tidak dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan dalam persidangan, maka diketahui hal-hal sebagai berikut:

- Terhadap bukti P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan bukti P-4 berupa Kartu Keluarga (KK) yang keduanya atas nama Penggugat, maka bukti tersebut hanya berupa fotokopi dari fotokopi. Namun demikian, Saksi Kasper dan Saksi Zakarias menguatkan bukti dimaksud sehingga Majelis Hakim berpendapat kedua bukti tersebut hanyalah identitas resmi penduduk yaitu mengenai diri Penggugat dalam perkara ini;
- Terhadap bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Milik No. 45 Desa Bani Amas, dengan luas tanah berukuran 12.464 m² atas nama Uray Rukmini, Bukti P-3 berupa berita acara pengukuran pengembalian batas nomor: 1/BA-14.10/II/2022 an. Pemohon Uray Rukmini diketahui Kepala Kantor Pertanahan Kepala Seksi Survei dan Pemetaan, dan Bukti P-5 berupa akta jual beli nomor 48/2015 antara Dedy Yoharman dan Uray Rukmini dihadapan Rudy Safitra, SH., M.Kn sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanggal 23 April 2015, yang ketiganya saling berkesesuaian serta dikuatkan dengan keterangan Saksi Zakarias, maka diketahui Penggugat merupakan pemilik sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 45/Bani Amas dengan luas 12.464 M2 yang diterbitkan pada tanggal 28 Mei 1986;

Menimbang, bahwa dalam persidangan telah didengarkan keterangan Saksi Kasper Sitohang dan Saksi Zakarias, yang persesuaian di antaranya menerangkan sebagai berikut:

- Asal-usul tanah tersebut mulanya milik Saudara Minyong dengan batas-batas yaitu utara berbatasan dengan gereja, selatan dengan Kon Fa Sang/Martina, timur dengan Mulyadi, dan barat dengan Azis Harahap;
- Penggugat mengelola tanah tersebut dengan menanam jagung dan berkebun;

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bek



- Berdasarkan pengukuran ulang melalui BPN (sesuai Bukti P-3), lokasi lahan yang dikuasai Para Tergugat dan Turut Tergugat masuk ke dalam lahan Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 45/Bani Amas;
- Penguasaan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu mengelola sebagian lahan dan mendirikan bangunan pada lokasi tanah;
- Turut Tergugat mendirikan bangunan pada sebagian lahan yang dikuasai dan atas ijin dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah benar Penggugat merupakan pemilik yang sah atas objek sengketa?
2. Apakah dasar perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam menguasai dan mendirikan bangunan pada sebagian lahan dalam objek sengketa?

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menjawab pokok permasalahan tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap kepemilikan objek sengketa maka diketahui Penggugat merupakan pemilik sebidang tanah sesuai bukti P-2 (SHM No. 45 Desa Bani Amas) yang diperoleh dari jual beli berdasarkan bukti P-5 (akta jual beli nomor 48/2015) dan telah dilakukan upaya pengembalian batas sesuai bukti P-3 (BA Pengembalian Batas nomor: 1/BA-14.10/II/2022) guna memastikan lahan yang dimiliki oleh Penggugat tersebut. Hal tersebut dikuatkan dengan keterangan Saksi Kasper Sitohang dan Saksi Zakarias serta berdasarkan Pemeriksaan Setempat tanggal 16 September 2022, yaitu sejak membeli lahan tersebut maka Penggugat berusaha mengelola tanah tersebut dengan menanam jagung dan berkebun;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 dan P-5 serta dikuatkan keterangan Saksi Kasper Sitohang dan Saksi Zakarias, maka riwayat peralihan tanah tersebut adalah mulanya milik Saudara Minyong dengan batas-batas yaitu utara berbatasan dengan gereja, selatan dengan Kon Fa Sang/Martina, timur dengan Mulyadi, dan barat dengan Azis Harahap. Selanjutnya tanah tersebut dijual kepada Arie Gunawan berdasarkan Akta Jual Beli No. 22/Bky/1990 tanggal 25 Oktober 1990 hingga kemudian tanah tersebut dilelang oleh KPKNL Singkawang dikarenakan tanah tersebut dijaminkan pada PT. Bank Duta Cabang Singkawang qq PT. Bank Duta namun tidak dapat dilunasi oleh Arie Gunawan. Dalam proses lelang tersebut, tanah tersebut dibeli oleh Dedi Yoharman berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari Kantor Pelayanan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekayaan Negara dan Lelang Singkawang No No. 007/2013 tanggal 09 Januari 2014, yang kemudian antara Penggugat dengan Dedi Yoharman pada tanggal 15 Mei 2015 terjadi jual beli tanah tersebut dalam bentuk Akta Jual Beli No. 42/2015 tanggal 15 Mei 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan lokasi tanah dan riwayat perolehan lahan tersebut, maka diketahui pemilik tanah objek sengketa merupakan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai dasar perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam menguasai dan mendirikan bangunan pada sebagian lahan objek sengketa, maka Para Tergugat dan Turut Tergugat harus diuraikan kedudukannya dalam melakukan perbuatannya dikarenakan sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya yaitu Penggugat merupakan pemilik yang sah atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 (BA pengukuran pengembalian batas nomor: 1/BA-14.10/II/2022) yang dikuatkan keterangan Saksi Kasper Sitohang dan Saksi Zakarias serta Pemeriksaan Setempat tanggal 16 September 2022, maka lokasi lahan yang dikuasai Para Tergugat dan Turut Tergugat masuk ke dalam lahan Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 45/Bani Amas dengan penguasaan yang dilakukan masing-masing adalah:

- Tergugat I mengelola sebagian lahan dan mendirikan 1 (satu) bangunan;
- Tergugat II mengelola sebagian lahan dan mendirikan 1 (satu) bangunan;
- Turut Tergugat mendirikan 2 (dua) bangunan pada sebagian lahan yang dikuasai Tergugat II;

Menimbang, bahwa selain itu pada bukti P-3 diketahui kegiatan pengukuran pengembalian batas pada tanggal 2 Februari 2022 tersebut disaksikan serta ditandatangani oleh Lorensius A selaku Tergugat I dan Martinah selaku Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Kasper Sitohang dan Saksi Zakarias, maka diketahui awalnya Tergugat I, Tergugat II maupun Turut Tergugat hanya menumpang pada lokasi lahan namun tidak memiliki izin untuk menempati, menguasai, atau memiliki secara terus-menerus baik dari pemilik lahan pertama hingga saat ini sesuai riwayat kepemilikan tanah dalam Bukti P-2 (SHM No. 45 Desa Bani Amas). Selain itu tidak ada peralihan hak atas tanah baik sebagian maupun seluruhnya pada SHM No. 45 Desa Bani Amas kepada Tergugat I, Tergugat II maupun Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan riwayat perolehan dan pengelolaan tanah dimaksud maka Tergugat I, Tergugat II maupun Turut Tergugat tidak

Halaman 19 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bek



memiliki ijin untuk memanfaatkan maupun peralihan hak atas tanah pada lahan sesuai SHM No. 45 Desa Bani Amas;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah diperoleh simpulan atas persengketaan dalam perkara ini yaitu:

1. Penggugat merupakan pemilik yang sah atas objek sengketa;
2. Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak memiliki izin untuk menempati, menguasai, atau memiliki secara terus-menerus maupun peralihan hak atas tanah dalam menguasai dan mendirikan bangunan pada sebagian lahan dalam objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan persengketaan tersebut selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil petitum gugatan Penggugat satu per satu, dengan cara pertama-tama mempertimbangkan dalil pokok gugatan kemudian per petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa akan dipertimbangkan terlebih dahulu dalil pokok gugatan dalam perkara ini yaitu petitum Angka 2 Gugatan Penggugat mengenai dalil yaitu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat menguasai dan mendirikan bangunan pada sebagian lahan di tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 45/Bani Amas dengan luas 12.464 M2 yang diterbitkan pada tanggal 28 Mei 1986;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1365 KUHPerdara adalah :*"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*, dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu suatu perbuatan (tidak berbuat) yang melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian dan adanya hubungan causal antara kerugian korban dengan akibat dari perbuatan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam perjalanannya ajaran (doktrin) Perbuatan melawan hukum kini telah mengalami perubahan yang signifikan, dimana sejak tahun 1919 Perbuatan melawan hukum tidak saja diartikan melawan hukum positif yang tertulis saja, melainkan juga melanggar hukum yang tidak tertulis yang tidak sesuai dengan asas kepatutan, ketelitian dan sikap hati hati (PATIHA), sehingga dalam perkembangan hukum baik melalui Yurisprudensi maupun doktrin telah disimpulkan adanya 4 kriteria perbuatan melawan hukum, yakni:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; atau



2. Melanggar hak subjektif orang lain; atau
3. Melanggar kaedah tata susila; atau
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

(Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121) ;

Menimbang, bahwa ke-4 (empat) kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu Perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya yaitu Penggugat merupakan pemilik yang sah atas objek sengketa serta Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak memiliki izin untuk menempati, menguasai, atau memiliki secara terus-menerus maupun peralihan hak atas tanah dalam menguasai dan mendirikan bangunan pada sebagian lahan dalam objek sengketa, maka perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut menyebabkan kerugian bagi orang lain yaitu Penggugat tidak dapat memanfaatkan dengan bebas baik untuk mengelola, menjual maupun menjaminkan tanah tersebut. Sehingga perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) yang sangat merugikan Penggugat, dan oleh karenanya petitum angka 2 Gugatan Penggugat untuk itu dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 mengenai tanah obyek sengketa adalah tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 45/Bani Amas dengan luas 12.464 M2 yang diterbitkan pada tanggal 28 Mei 1986, maka hal ini telah Majelis Hakim pertimbangkan sebelumnya dalam persengketaan sehingga petitum angka 3 gugatan beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 mengenai Surat Pernyataan Tanah yang dibuat pada tanggal 31 Agustus 1993 yang diketahui oleh Kepala Desa Bani Amas dengan Nomor Reg. 223/KD/XI/SPT/95 serta diketahui oleh Camat Bengkayang dengan Nomor Reg. 592/126/93.C.XII. tidak berada pada tanah obyek sengketa, tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat maka patut dinyatakan ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 mengenai rumah yang dibangun Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II diatas tanah milik Penggugat adalah tidak sah dan cacat hukum, maka hal ini telah Majelis Hakim pertimbangkan sebelumnya dalam persengketaan yaitu Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak memiliki izin untuk menempati, menguasai, atau memiliki secara terus-menerus maupun peralihan hak atas tanah dalam menguasai dan mendirikan bangunan pada sebagian lahan dalam objek sengketa, sehingga petitum angka 5 gugatan beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 mengenai Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II untuk segera membongkar bangunan yang dibangun di tanah milik Penggugat dan meninggalkan tanpa syarat, maka Para Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai dan mendirikan bangunan pada sebagian lahan di tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 45/Bani Amas dengan luas 12.464 M2 yang diterbitkan pada tanggal 28 Mei 1986. Oleh karena itu petitum angka 6 gugatan beralasan untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi kalimat sebagaimana nanti tersebut dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan membayar kerugian kepada Penggugat sebagaimana petitum angka 7 gugatan tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat maka patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 8 Gugatan, Penggugat mendalihkan pada pokoknya bahwa keputusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voorraad) walaupun ada verset banding atau kasasi, maka menurut Majelis Hakim dalam perkara ini tidak termasuk perkara sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uit voorbaar bij voorad*) dan Provisionil, sehingga dengan demikian Petitum ini patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 9 Gugatan mengenai tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) dari Tergugat kepada Penggugat maka berdasarkan:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 34K/Sip/1954 tanggal 28 September 1965 yang menegaskan kaidah hukum yaitu tuntutan pembayaran sejumlah uang paksa tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasar hukumnya;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 307K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976) yang menegaskan kaidah hukum yaitu uang paksa (*dwangsom*) akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan Eksekusi Riil;

Halaman 22 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Majelis Hakim menilai dasar yang diajukan oleh Penggugat dalam mengajukan dwangsom tidaklah dijelaskan secara rinci serta tujuan tuntutan dwangsom dari Penggugat adalah semata-mata agar Para Tergugat melaksanakan putusan perkara a quo tersebut secara sukarela, maka petitum ini patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Petitum angka 10 Gugatan merupakan hal yang sama dengan Petitum angka 8, maka petitum ini patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis hakim berkesimpulan bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya untuk sebagian dan tidak dapat membuktikan dalil-dalil yang selebihnya. Dengan demikian, Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Para Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek dan Para Tergugat ada di pihak yang kalah maka Para Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 125 HIR/149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir dalam persidangan
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan menurut hukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum tanah obyek sengketa adalah tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 45/Bani Amas dengan luas 12.464 M2 yang diterbitkan pada tanggal 28 Mei 1986;

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan menurut hukum rumah yang dibangun Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat di atas tanah milik Penggugat adalah tidak sah dan cacat hukum;
6. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat agar segera mengosongkan tanah sengketa a quo dari semua bangunan–bangunan yang telah didirikan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, dan mengembalikan tanah sengketa a quo dalam keadaan baik kepada Penggugat;
7. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.290.000,00 (dua juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkayang, pada hari Kamis, tanggal 27 Oktober 2022, oleh kami, Muhammad Larry Izmi, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Richard Oktorio Napitupulu, S.H dan Doni Akbar Alfianda, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bengkayang Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bek tanggal 21 Juli 2022, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 2 November 2022 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ari, S.H, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri Penggugat maupun Kuasa Hukumnya dan Tergugat I, Tergugat II, serta Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dto

Dto

Richard Oktorio Napitupulu, S.H

Muhammad Larry Izmi, S.H., M.H

Dto

Doni Akbar Alfianda, S.H

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bek



Panitera Pengganti,

Dto

Ari, S.H

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp	10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
3. Proses	:	Rp	50.000,00;
4. PNBP	:	Rp	30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp	450.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp	1.700.000,00;
7. Leges	:	Rp	10.000,00;
8. Pendaftaran.....	:	Rp	30.000,00
Jumlah	:		<u>Rp2.290.000,00;</u>

(dua juta dua ratus enam puluh ribu)