



PUTUSAN
Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

KARTINI KASTILONG, Perempuan, Tempat Tanggal Lahir Tidore 21 Mei 1958, Agama Islam, pekerjaan mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di RT. 003 Kelurahan Tidore Kecamatan Tahuna Timur Kabupaten Kepulauan Sangihe, memberikan kuasa kepada: **EDVAARD MAKAPUAS, S.H., Advokat/Pengacara** yang berkedudukan di Kampung Barangka Kecamatan Manganitu Kabupaten Kepulauan Sangihe, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Februari 2021 yang telah Didaftarkan Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tahuna Tanggal 15 Februari 2021 Nomor : 16/SK/2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

HAMIR RANSA, Jenis Kelamin Laki-laki, Petani, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat RT. 003 Kelurahan Tidore Kecamatan Tahuna Timur Kabupaten Kepulauan Sangihe, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

ASRI RANSA, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Petani, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat RT. 003 Kelurahan Tidore Kecamatan Tahuna Timur Kabupaten Kepulauan Sangihe, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SULAWESI UTARA Cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KEPULAUAN SANGIHE DI TAHUNA, sebagai **Tergugat III**;

Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat masing-masing memberikan kuasa kepada:

1. Tergugat I dan Tergugat II kepada Rahmat Gaib, S.H. Advokat/ Pengacara yang beralamat di Kelurahan Soataloara I, Kecamatan Tahuna, Kabupaten Kepulauan Sangihe berdasarkan surat kuasa tertanggal 3 April 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tahuna dengan nomor 42/SK/2021.
2. Tergugat III kepada Lady I.Mumu, S.H. dan Noula H.Makauli, S.H. beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Sangihe, Jalan Stadion Tona, Tahuna Timur berdasarkan surat kuasa tertanggal 15 Maret 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tahuna dengan nomor 33/SK/2021.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tahuna pada tanggal 24 Februari 2021 dalam Register Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah kintal yang terletak di RT.003 Lingkungan I Kelurahan Tidore Kecamatan Tahuna Timur Kabupaten Kepulauan Sangihe dengan ukuran luas 191 M2 (Seratus Sembilan puluh satu meterpersegi) yang di atasnya berdiri bangunan rumah tempat tinggal semi permanen dengan batas – batas tanah sebagai berikut :

Utara berbatasan dahulu dengan Dj. Dumalang Macpal sekarang dengan Starman;

Timur berbatasan dengan Jalan Raya;

Selatan berbatas dahulu dengan Fajri Ransa sekarang dengan Jalan Setapak;

Barat berbatas dengan dahulu Tergugat I dan sekarang dengan Tergugat II

2. Bahwa tanah kintal tersebut Penggugat peroleh dari pembelian kepada HASANI MARKUS pada tanggal 20 April 1989 sesuai dengan Akta Jual Beli No. 207/AJB/1989 dengan ukuran luas 191 M2 (seratus Sembilan puluh satu meterpersegi) serta ukuran bangunan rumah tempat

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn

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

tinggal semi permanen 6 x 8 M2 (enam kali delapan meterpersegi) dengan harga jual beli Rp. 2.000.000.- (dua juta rupiah).

3. Bahwa pada tahun 1990 Penggugat bersama suami Penggugat memperbaiki bangunan rumah tempat tinggal semi permanen tersebut dengan melakukan pengecoran dinding rumah yang sebelumnya dengan dinding kapur diperbaiki menjadi dinding beton serta melakukan penambahan bangunan dengan membangun dapur sehingga bangunan rumah tempat tinggal tersebut ditambah dapur dan setelah dilakukan pembangunan dapur tersebut tanah kintal milik Penggugat masih tersisa luas kurang lebih 7 M2 (tujuh meter persegi) pada bagian belakang dapur yaitu tempatnya pada bagian sebelah barat dari keseluruhan tanah milik Penggugat yang berukuran 191 M2 (seratus Sembilan puluh satu meterpersegi) tersebut.

4. Bahwa pada tahun 1993 Penggugat mengajukan Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah kintal tersebut kepada Tergugat III dan oleh Tergugat III telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 190 Desa/ Kelurahan Tidore Tanggal 17 April 1993 atas nama Penggugat KARTINI KASTILONG.

5. Bahwa pada saat Proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik tersebut telah terjadi kesalahan dalam pembuatan Gambar Situasi tanah yaitu dalam Gambar Situasi Sertifikat Hak Milik tersebut ukuran tanah kintal tersebut hanya tercantum luas tanah 184 M2 (Seratus delapan puluh empat meterpersegi), pada hal ukuran tanah kintal tersebut sebenarnya sesuai Akta Jual Beli No. 207/AJB/1989 luasnya 191 M2 (Seratus Sembilan puluh satu meterpersegi) sehingga ukuran dalam Gambar Situasi Sertifikat Hak Milik ukuran tanah kintal milik Penggugat berkurang 7 M2 (Tujuh meterpersegi).

6. Bahwa pada tahun 2016 Tergugat I yang memiliki tanah kintal yang berbatas pada bagian sebelah barat dari tanah milik Penggugat tersebut telah menyerahkan penguasaan dan pemilikan tanah Tergugat I kepada Tergugat II sebagai anak kandungnya sehingga sejak tahun 2016 Penggugat berbatasan dengan Tergugat II.

7. Bahwa yang menjadi permasalahan adalah bahwa sejak tahun 2019 Tergugat II telah masuk menyerobot diatas tanah kintal milik penggugat dengan mendirikan bangunan rumat tempat tinggalnya yaitu tepatnya Tergugat II telah menyebot bagian tanah kintal milik Penggugat

Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn

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)



pada bagian sebelah barat seluas 7 M2 (Tujuh meterpersegi) dengan batas – batasnya sebagai berikut :

Utara berbatasan dahulu dengan Dj. Dumalang Macpal sekarang dengan Starman

Timur berbatasan dengan Jalan Raya

Selatan berbatasan dahulu dengan Fajri Ransa sekarang dengan Jalan Setapak

Barat berbatasan dahulu dengan Tergugat I dan sekarang dengan Tergugat II

Selanjutnya disebut Tanah Objek Sengketa.

8. Bahwa perbuatan Tergugat II tersebut dilakukan atas petunjuk dari Tergugat I selaku orang tua kandung Tergugat II serta atas kesalahan dan kekeliruan dari Tergugat III yang ternyata telah merubah dan mengurangi luas tanah kintal milik Penggugat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 190 Desa/ Kelurahan Tidore Tanggal 17 April 1993 yaitu ukuran tanah kintal milik Penggugat luasnya yang sebenarnya berukuran 191 M2 (seratus Sembilan puluh satu meterpersegi) sesuai Akta Jual Beli No. 207/AJB/1989 yang ternyata dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 190 Desa/ Kelurahan Tidore Tanggal 17 April 1993 atas nama Penggugat telah dirubah dan dikurangi serta hanya ditulis dan dicantumkan luasnya berukuran 184 M2 (seratus delapan puluh empat meterpersegi) sehingga luas tanah kintal milik Penggugat berkurang 7 M2 (tujuh meterpersegi) dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 190 Desa/ Kelurahan Tidore Tanggal 17 April 1993.

9. Bahwa berkurangnya luas tanah kintal milik Penggugat 7 M2 (tujuh meterpersegi) dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 190 Desa/ Kelurahan Tidore Tanggal 17 April 1993 tersebut karena atas perbuatan Tergugat I yang telah mempengaruhi Tergugat III melalui Pegawai Tergugat III bernama KADIR KOTA pada saat Proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 190 Desa/ Kelurahan Tidore Tanggal 17 April 1993, oleh karena pada saat itu Pegawai Tergugat III bernama KADIR KOTA bertempat tinggal di RT. 003 Kelurahan Tidore Kecamatan Tahuna Timur Kabupaten Kepulauan Sangihe tempatnya tinggal mengontrak rumah milik Tergugat I sehingga Pegawai Tergugat III bernama KADIR KOTA dipengaruhi dan diperintahkan oleh Tergugat I untuk merubah ukuran tanah kintal milik Penggugat dari yang sebenarnya luasnya berukuran 191 M2 (seratus sembilan puluh satu meterpersegi) sesuai Akta Jual Beli No. 207/AJB/1989

Halaman 4 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn



dirubah luasnya oleh Tergugat III hanya berukuran 184 M2 (seratus delapan puluh empat meterpersegi) dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 190 Desa/ Kelurahan Tidore Tanggal 17 April 1993 yang mengakibatkan tanah kintal milik Penggugat tersebut berkurang luasnya 7 M2 (tujuh meterpersegi), pada hal saat itu Pegawai Tergugat III bernama KADIR KOTA sangat dipercayakan oleh Penggugat dan Suami Penggugat bernama BOHARI yang untuk mengurus Proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah kintal milik Penggugat tersebut, akan tetapi kepercayaan Penggugat dan Suami Penggugat bernama BOHARI oleh Pegawai Tergugat III bernama KADIR KOTA walaupun Suami Penggugat bernama BOHARI adalah teman sekaligus rekan kerja dari Pegawai Tergugat III bernama KADIR KOTA, dimana Suami Penggugat bernama BOHARI pada saat itu adalah juga Pegawai Tergugat III yang bertugas di Siau.

10. Bahwa perbuatan Tergugat II atas petunjuk dari Tergugat I telah masuk menyerobot diatas tanah kintal milik penggugat dengan mendirikan bangunan rumat tempat tinggalnya yaitu tepatnya Tergugat II telah menyebot bagian tanah kintal milik Penggugat pada bagian sebelah barat seluas 7 M2 (Tujuh meterpersegi) dan perbuatan Tergugat I yang telah mempengaruhi Tergugat III melalui Pegawai Tergugat III bernama KADIR KOTA agar merubah ukuran luas tanah kintal milik Penggugat dari ukuran luas yang sebenarnya 191 M2 (seratus Sembilan puluh satu meterpersegi) sesuai Akta Jual Beli No. 207/AJB/1989 menjadi ukuran luas 184 M2 (seratus delapan puluh empat meterpersegi) dalam Sertifikat Hak Milik Milik -Nomor : 190 Desa/ Kelurahan Tidore Tanggal 17 April 1993, serta perbuatan Tergugat III yang dipengaruhi oleh Tergugat I telah merubah ukuran luas tanah milik Penggugat dari yang sebenarnya seluas sebenarnya 191 (seratus Sembilan puluh satu meterpersegi) sesuai Akta Jual Beli No. 207/AJB/1989 menjadi ukuran luas hanya 184 M2 (seratus delapan puluh empat meterpersegi) dalam Sertifikat Hak Milik Milik -Nomor : 190 Desa/ Kelurahan Tidore Tanggal 17 April 1993 sehingga ukuran luas tanah kintal milik Penggugat menjadi berkurang 7 M2 (tujuh meterpersegi) adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

11. Bahwa oleh karena itu sangat beralasan menurut hukum apabila Penggugat memohon agar Tergugat II dan/atau siapa saja memperoleh hak daripadanya untuk keluar dari Tanah Objek Sengketa tersebut dengan membongkar bangunan rumahnya yang berdiri diatas Tanah Objek Sengketa tersebut sekaligus membawa keluar barang – barangnya dari

Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Tanah Objek Sengketa selanjutnya menyerahkan Tanah Objek sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong untuk dimiliki sekaligus dikuasai dan dipakai oleh Penggugat dengan bebas dan leluasa.

12. Bahwa sangat beralasan menurut hukum pula apabila Penggugat memohon agar Tergugat III untuk merubah dan memperbaiki ukuran luas tanah milik Penggugat yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 190 Desa Tidore Tanggal 17 April 1993 dari ukuran hanya luas 184 (Seratus delapan puluh empat meterpersegi) dirubah dan diperbaiki menjadi ukuran yang sebenarnya menjadi luas 191 M2 (Seratus Sembilan puluh satu meterpersegi).

13. Bahwa oleh karena Tanah Objek Sengketa yang terletak di di RT. 003 Wilayah Kelurahan Tidore Kecamatan Tahuna Timur Kabupaten Kepulauan Sangihe tersebut saat ini telah dikuasai oleh Tergugat II yang dikawatirkan Tergugat II akan melanjutkan perbuatannya diatas Tanah Objek Sengketa serta akan mengambil manfaat dan keuntungan dari Tanah Objek Sengketa tersebut selama perkara ini berlangsung dengan mengadakan transaksi dalam bentuk apapun baik transaksi jual beli maupun transaksi sewa menyewa dan transaksi lainnya sampai perkara ini memperoleh Putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat memohon agar dilakukan sita jaminan atas Tanah Objek Sengketa tersebut.

14. Bahwa Penggugat memohon pula agar Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Perlawanan, Banding dan Kasasi (Uitvorbaar Bij Voorad).

15. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada hal-hal yang benar dan tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III disertai bukti-bukti yang akurat, oleh karena itu mohon dikabulkan seluruhnya seraya menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Tahuna yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

A. DALAM PROVISI :

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Provisi dari Penggugat.

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Meletakkan Sita Jaminan atas tanah Objek Sengketa yang terletak di RT. 003 Wilayah Kelurahan Tidore Kecamatan Tahuna Timur Kabupaten Kepulauan Sangihe tersebut.

3. Menetapkan agar Tergugat II menghentikan segala perbuatannya diatas Tanah Objek Sengketa serta tidak mengambil manfaat dan keuntungan dari Tanah Objek Sengketa yang terletak di RT. 003 Wilayah Kelurahan Tidore Kecamatan Tahuna Timur Kabupaten Kepulauan Sangihe selama perkara ini berlangsung dengan mengadakan transaksi dalam bentuk apapun baik transaksi jual beli maupun tansaksi sewa menyewa dan transaksi lainnya sampai perkara ini memperoleh Putusan yang berkekuatan hukum tetap.

B. DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Tanah Objek Sengketa adalah milik Penggugat.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki hak atas Tanah Objek Sengketa tersebut.
4. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat II atas petunjuk dari Tergugat I telah masuk menyerobot diatas tanah kintal milik penggugat dengan mendirikan bangunan rumat tempat tinggalnya yaitu tepatnya Tergugat II telah menyebot bagian tanah kintal milik Penggugat pada bagian sebelah barat seluas 7 M2 (Tujuh meterpersegi) dan perbuatan Tergugat I yang telah mempengaruhi Tergugat III melalui Pegawai Tergugat III bernama KADIR KOTA agar merubah ukuran luas tanah kintal milik Penggugat dari ukuran luas yang sebenarnya 191 M2 (seratus Sembilan puluh satu meterpersegi) sesuai Akta Jual Beli No. 207/AJB/1989 menjadi ukuran luas 184 M2 (seratus delapan puluh empat meterpersegi) dalam Sertifikat Hak Milik Milik -Nomor : 190 Desa/ Kelurahan Tidore Tanggal 17 April 1993, serta perbuatan Tergugat III yang dipengaruhi oleh Tergugat I telah merubah ukuran luas tanah milik Penggugat dari yang sebenarnya seluas sebenarnya 191 (seratus Sembilan puluh satu meterpersegi) sesuai Akta Jual Beli No. 207/AJB/1989 menjadi ukuran luas hanya 184 M2 (seratus delapan puluh empat meterpersegi) dalam Sertifikat Hak Milik Milik -Nomor : 190

Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn

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

Desa/ Kelurahan Tidore Tanggal 17 April 1993 sehingga ukuran luas tanah kintal milik Penggugat menjadi berkurang 7 M2 (tujuh meterpersegi) adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

5. Menghukum Tergugat II dan/atau siapa saja memperoleh hak daripadanya untuk keluar dari Tanah Objek Sengketa tersebut dengan membongkar bangunan rumahnya yang berdiri diatas Tanah Objek Sengketa tersebut sekaligus membawa keluar barang – barangnya dari dalam Tanah Objek Sengketa selanjutnya menyerahkan Tanah Objek sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong untuk dimiliki sekaligus dikuasai dan dipakai oleh Penggugat dengan bebas dan leluasa.

6. Menghukum Tergugat III untuk merubah dan memperbaiki ukuran luas tanah milik Penggugat yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 190 Desa Tidore Tanggal 17 April 1993 dari ukuran hanya luas 184 (Seratus delapan puluh empat meterpersegi) dirubah dan diperbaiki menjadi ukuran yang sebenarnya menjadi luas 191 M2 (Seratus Sembilan puluh satu meterpersegi).

7. Menyatakan Sah Sita Jaminan yang telah diletakan atas Tanah Objek Sengketa yang terletak di RT. 003 Lingkungan I Wilayah Kelurahan Tidore Kecamatan Tahuna Timur Kabupaten Kepulauan Sangihe.

8. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Perlawanan, Banding dan Kasasi (Uitvorbaar Bij Voorrad).

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat datang sendiri dan kuasanya EDVAARD MAKAPUAS, S.H., Advokat/Pengacara yang beralamat di Kampung Barangka Kecamatan Manganitu Kabupaten Kepulauan Sangihe. Tergugat I dan II hadir sendiri untuk Tergugat III hadir kuasanya Lady I.Mumu, S.H. dan Noula H.Makauli, S.H. beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Sangihe, Jalan Stadion Tona, Tahuna Timur;

Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn

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)



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

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Maret 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II secara tertulis menyampaikan jawaban terhadap surat gugatan Penggugat melalui kuasanya Rahmat Gaib, S.H. Advokat/ Pengacara yang beralamat di Kelurahan Soataloara I, Kecamatan Tahuna, Kabupaten Kepulauan Sangihe berdasarkan surat kuasa tertanggal 3 April 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut:

B. DALAM POKOK PERKARA

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL*)

Bahwa untuk dapat memenuhi syarat formil, maka suatu gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) tentang duduk perkara yang melatar belakangi diajukannya gugatan, Namun jika gugatan yang dilayangkan tidak memenuhi syarat formil, Maka cukup beralasan hukum tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan alasan :

1. Bahwa Penggugat kabur dan keliru menyebutkan letak dan batas objek sengketa sebagaimana dalam Poin 1 dan 7 posita Penggugat yang menyatakan: "Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah kintal terletak di RT. 003 Lingkungan 1 kelurahan Tidore, Kecamatan Tahuna Timur, Kabupaten Kepulauan Sangihe dengan luas 191 M² (Seratus Sembilan Puluh Satu Meter . Persegi) yang diatasnya berdiri bangunan rumah tempat tinggal semi permanen dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Berbatasan dengan dahulu dengan Dj. Dumalang Macpal
sekarang dengan Starman:

Timur : Berbatasan dengan Jalan Raya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Berbatasan dahulu dengan Fajri Ransa sekarang dengan jalan setapak

Barat : Berbatasan dahulu Tergugat I dan Sekarang dengan Tergugat II

Sedangkan poin 7 dalam dalil gugatan Penggugat mengatakan tanah dan bangunan milik Tergugat I yang selanjutnya dikuasai oleh Tergugat II sebagai berikut :

Utara : Berbatasan dengan dahulu Dj. Dumalang Macpal sekarang dengan Starman

Timur : Berbatasan dengan Penggugat

Selatan : Berbatasan dulu dengan Fajri Ransa sekarang dengan jalan setapak

Barat : Berbatasan dahulu dengan Tergugat I dan Sekarang dengan Tergugat II Selanjutnya disebut Tanah Objek Sengketa.

3. Bahwa Faktanya tanah dan bangunan milik Tergugat I yang selanjutnya dikuasai oleh Tergugat II terletak di Kelurahan Tidore, Kecamatan Tahuna Timur dahulu Kecamatan Tahuna, Kabupaten Kepulauan Sangihe dengan ukuran 108 M² (Seratus Delapan Meter Persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Berbatasan dahulu dengan Dj. Dumalang Macpal sekarang dengan Starman

Timur : Berbatasan dengan Penggugat Selanjutnya disebut Tanah Objek Sengketa

Selatan : Jalan Setapak

Barat : Berbatasan dengan dahulu rumah Hasani Markus yang sekarang dengan Mushola Raudhatul Jannah.

Sehingga Tanah yang menjadi objek sengketa mestinya berada dibagian barat dari Pergugat dan bagian timur dari Tergugat I dan II bukannya berada dibagian barat dari Tergugat I dan II.

4. Bahwa menurut Yurisprudensi dari Mahkamah Agung (untuk selanjutnya disebut sebagai "Yurisprudensi MARI") No. 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan :

"Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima"

5. Bahwa berdasarkan uraian di atas terlihat jelas bahwa objek sengketa sebagaimana di maksud oleh Penggugat sangatlah kabur sehingga tidak bisa ditolerir oleh Majelis Hakim Yang Terhormat dan sudah sepantasnya Gugatan

Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn

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

Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

6. Dalil-dalil yang diuraikan oleh Tergugat dalam "A. Dalam Eksepsi" tersebut di atas, harus dianggap sebagai satu kesatuan (*mutatis mutandis*) yang tidak terpisahkan atas uraian dalam "B. Dalam Pokok Perkara" dari Jawaban ini;

1. TERGUGAT I DAN II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

7. Bahwa sebidang tanah dan bangunan yang terletak Kelurahan Tidore, Kecamatan Tahuna Timur yang dulunya Kecamatan Tahuna, Kabupaten Kepulauan Sangihe adalah milik Tergugat I yang merupakan pemberian dari orang tua Tergugat I yaitu alm. Hamzah Ransa pada tahun 1972;

8. Bahwa sebidang tanah dan rumah pemberian orang tua Tergugat I dahulu merupakan rumah kayu dengan luas tanah yang sama dengan luas yang ada dalam sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I;

9. Bahwa pada tahun 1999 Tergugat I mengajukan permohonan pembuatan sertifikat Hak Milik atas tanah yang selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 307 Desa/Kelurahan Tidore, Kabupaten Kepulauan Sangihe dengan luas 108 M² (Seratus Delapan Meter Persegi);

10. Bahwa Tergugat II mulai menempati tanah dan bangunan dengan luas luas 108 M² (Seratus Delapan Meter Persegi) pada tahun 20016 berdasarkan penyerahan penguasaan dari Tergugat I;

11. Bahwa setelah menempati tanah dan bangunan pemberian Tergugat I, untuk selanjutnya secara bertahap Tergugat II mulai membangun dan memperbaiki bagian-bagian rumah yang mulai hancur dimulai dari dapur pada tahun 2013 yang terletak dibagian Timur yang berbatasan dengan tanah Penggugat bagian Barat. Selanjutnya pada 2017 Tergugat II membangun rumah bagian depan yang terletak dibagian selatan yang berbatas dengan jalan setapak, dan tahun 2020 Tergugat II kembali melanjutkan Pembangunan dapur yang sebelumnya terhenti yang berada disebelah timur tadi yang berbatasan dengan bagian barat tanah Penggugat yang selanjutnya disebut sebagai tanah objek sengketa;

12. Bahwa poin 7 dalam pokok perkara yang menyatakan Tergugat II melakukan penyerobotan atas tanah kintal disebelah barat milik Penggugat sama sekali tidak benar dan tidak dapat dibenarkan mengingat tanah dan bangunan milik Tergugat I yang selanjutnya dikuasai oleh Tergugat II berdiri di atas tanah yang sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 307 Desa Kelurahan Tidore, Kabupaten Kepulauan Sangihe dengan luas 108 M² (Seratus Delapan Meter Persegi);

Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn

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

13. Bahwa terhadap poin 8 dan 9 dalam dalil gugatan yang mana Tergugat I dituduh mempengaruhi Kadir Kota selaku pegawai Tergugat III untuk merubah dan mengurangi luas tanah kintal milik Penggugat dalam sertifikat Hak Milik Nomor : 190 Desa/Kelurahan Tidore tanggal 17 April 1993 dengan ukuran luas tanah 184M² (Seratus Delapan Puluh Empat Meter Persegi) yang sesuai dengan Akta Jual Beli No. 207/AJB/1989 dengan luas 191 M² (Seratus Sembilan Puluh Satu Meter Persegi) sehingga luas tanah kintal milik Penggugat berkurang 7 M² (Tujuh Meter Persegi) tidak dapat diterima. Karena apa daya Tergugat 1 untuk mempengaruhi Kadir Kota yang merupakan Pegawai Tergugat III, yang dalam prinsip kerja selalu berdasarkan aturan Perundang-undangan yang ada. Sehingga apa yang didalilkan hanya sebuah khayalan dan asumsi dari Penggugat.

14. Bahwa benar Kadir Kota selaku pegawai Tergugat III pada tahun 1987 s/d 1989 pernah mengontrak rumah milik Tergugat I. namun tidak ada upaya dari Tergugat I mempengaruhi Kadir Kota untuk merubah dan mengurangi luas tanah Penggugat sebagaimana tuduhan Penggugat. Justru Penggugat I dan II ingin meluruskan jika melihat dalil gugatan Penggugat ada banyak kejanggalan yang bisa kita temukan diantara:

a. Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat KARTINI KASTILONG diterbitkan pada 17 April 1993 yang saat itu Kadir Kota selaku pegawai Tergugat III sudah tidak lagi tinggal dan berkontak rumah milik Tergugat I sehingga tidak masuk akal Tergugat I mempengaruhi Kadir Kota:

b. Tergugat I tidak memiliki kapasitas mengintervensi Kadir Kota selaku pegawai Tergugat III yang bekerja sesuai SOP yang diatur Undang-undang:

c. Suami Penggugat bernama Bohari adalah Pegawai dari Tergugat III yang paham betul masalah pengukuran dan penerbitan sertifikat. Sehingga aneh rasanya sertifikat yang diterbitkan 17 April 1993 nanti dipemasalahkan pada tahun 2021. Apa yang terjadi???

15. Bahwa pada saat penertiban Sertifikat Hak Milik Tergugat I oleh Tergugat III dengan Nomor : 307 Desa/Kelurahan Tidore, Kabupaten Kepulauan Sangihe dengan luas 108 M² (Seratus Delapan Meter Persegi) tidak pernah ada upaya Pencegahan dari pihak manapun (Baik dari Penggugat maupun suami Penggugat bernama Bohari yang saat itu sebagai pegawai dari Tergugat III) dan jika dihitung sejak terbitnya tahun 1999, maka telah lebih dari 5 (lima) tahun yang menurut aturan hukum, jika sertifikat Hak Milik yang telah lebih dari 5 (lima) tahun maka tidak dapat digugat secara hukum.

Halaman 12 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn

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

Sebagaimana bunyi Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut".

16. Bahwa masing-masing pihak sebenarnya telah menempati tanah sesuai dengan luas yang tercantum dalam sertifikat Hak Milik. Namun keserakahan Penggugat yang mengklaim jika tanah Penggugat masih tersisa 7 M² (Tujuh Meter Persegi), tentu sangat merugikan Tergugat I dan II, karena dari batas tanah objek sengketa ditambah 7 M² (Tujuh Meter Persegi), maka tanah dan bangunan rumah milik Tergugat I yang dikuasai Tergugat II sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 307 Desa Kelurahan Tidore, Kabupaten Kepulauan Sangihe dengan luas 108 M²? (Seratus Delapan Meter Persegi) akan lenyap diserobot oleh Penggugat tanpa sisa:

17. Bahwa terhadap dalil Tergugat I dan II dalam Eksepsi Poin 3 terhadap letak dan kedudukan objek sengketa, Tergugat I dan II akan membuktikannya dalam pemeriksaan setempat dan dipersidangan nanti:

2. PETITUM PROVISI DAN UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD TIDAK PATUT DIKABULKAN KARENA MENYANGKUT POKOK PERKARA

18. Bahwa Tergugat I dan II menolak dengan tegas permohonan sebagaimana dalam petitum Penggugat. Mohon perhatian dari Majelis Hakim Yang Terhormat bahwa uraian dalil tersebut dalam Gugatan sama sekali tidak memiliki relevansi dengan Perkara In Casu karena Tergugat I dan II, tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat:

19. Bahwa Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil jo. Surat Edaran No. 4 Tahun 2001 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, telah menghimbau hakim-hakim untuk berhati-hati dalam memberikan putusan provisi karena banyaknya tuntutan, keluhan mengenai eksekusi putusan serta merta:

Halaman 13 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Kutipan paragraf 2 dari Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan provisionil: "selanjutnya akhir-akhir ini Pimpinan Mahkamah Agung makin banyak menerima tuntutan, keluhan mengenai putusan atau eksekusi putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil."

21. Kutipandari Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil:

"Sehubungan dengan itu, Mahkamah Agung memerintahkan kepada Para Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama serta para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama untuk mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan tuntutan Provisionil sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 ayat (1) Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (HIR) dan Pasal 191 ayat (1) Reglemen Hukum Acara Untuk Luar Jawa-Madura (Rbg.) serta Pasal 332 Rv,"

22. Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka jelas permohonan Provisi dan Uitvoerbaar Bij Voorraad dari Penggugat tidak berdasar hukum dan mengada-ada. Oleh karena itu sudah selayaknya jika Majelis Hakim Yang Terhormat dalam Perkara In Casu menolak permohonan Provisi yang diajukan oleh Penggugat dalam Petitum.

3. PETITUM SITA JAMINAN TIDAK BERDASAR

23. Bahwa Tergugat I dan II, menolak dengan tegas permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat. Penggugat karena tidak dapat membuktikan kebenaran hukum apapun dalam Perkara In Casu. Sehingga bagaimana mungkin dapat meletakkan sita jaminan terhadap tanah yang bukan milik Penggugat,

24. Bahwa untuk memutuskan mengenai masalah sita jaminan, Majelis Hakim Yang Terhormat harus sangat hati-hati memperhatikan alasan-alasan yang menjadi dasar permohonan sita jaminan sebagaimana diatur dalam butir 1 huruf (a) Surat Edaran dari Mahkamah Agung No. 05 Tahun 1975 Tentang Sita Jaminan (Conservatoir Beslag),

25. Berdasarkan uraian di atas, maka jelas permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasar hukum dan mengada-ada sehingga permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) dari Penggugat hanya berdasarkan subjektifitas Penggugat semata tanpa didukung dengan alasan yang kuat serta tidak berdasarkan hukum sama sekali, sehingga tidak mungkin diletakkan sita jaminan. Oleh karena itu sudah selayaknya jika Majelis Hakim

Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn



Yang Terhormat dalam Perkara In Casu menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat.

PETITUM

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I dan II;
2. Menyatakan Gugatan yang diajukan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan II tidak melakukan perbuatan melawan hukum apa pun terhadap Penggugat;
- 3 Menolak semua tuntutan ganti rugi untuk kerugian materiil maupun immateriil yang diajukan oleh Penggugat;
4. Menolak petitum sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat;
5. Menolak petitum putusan serta merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) dan Provisi yang diajukan oleh Penggugat;
6. Menghukum Penggugat agar membayar semua biaya perkara.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka kami mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Tergugat III secara tertulis menyampaikan jawaban terhadap surat gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III:
2. Bahwa jangka waktu Penggugat untuk mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah telah lewat, karena sesuai PP No. 10 Tahun 1961 Pasal 6 ayat 1 jangka waktu tiga bulan untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan isi daftar-daftar isian itu. selanjutnya Pasal 2, mengenai keberatan yang diajukan dalam waktu yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dan yang oleh Panitia dianggap beralasan, diadakan perubahan dalam peta maupun daftar-daftar isian yang bersangkutan, selanjutnya Pasal 3 menyebutkan Jika dalam waktu tersebut dalam ayat (1) tidak diajukan keberatan maka peta-peta dan daftar-daftar isian itu disahkan oleh Panitia dengan suatu berita acara, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dengan tidak adanya keberatan yang ada pada saat Penerbitan SHM No 190/Tidore tahun 1993 maka tentu saja Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 190/Tidore tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1993 tanggal 17 April 1993 dengan luas 184m² adalah sah dan tidak ada kesalahan dalam proses penerbitannya.

2. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini:

3. Bahwa Tergugat III dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat hak atas tanah (SHM No. 190/Tidore tahun 1993 telah dilakukan berdasarkan ketentuan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-undang Nomor \$ Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah,

4. Bahwa pada perubahan dan/atau Perbaikan Gugatan Penggugat halaman kedua angka dua menyebutkan Akta Jual Beli No. 207/AJB/1989 dengan ukuran luas 191m² (seratus sembilan puluh satu meter persegi) serta ukuran bangunan rumah tempat tinggal semi permanen 6x8m² (enam kali delapan meter persegi). Akan tetapi yang terdapat pada warkah, Akta Jual Beli tersebut tidak terdapat tulisan yang menyebutkan luas tanah 191m² (seratus sembilan puluh satu meter persegi) melainkan hanya ukuran bangunan saja yaitu 6x8m².

5. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat pada halaman tiga angka delapan karena Pada Sertipikat Hak Milik Nomor 190/Tidore tanggal 17 April 1993 luas tanah adalah 184m² dan hasil tersebut telah sesuai dengan data-data pada warkah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Sangihe. Jika ada kesalahan saat pengukuran tentunya tidak akan ada tanda tangan dari Penggugat pada dokumen-dokumen tersebut namun dapat dilihat luasan pada data warkah di kantor Pertanahan seluas 184m² dan tidak ada masalah bahkan Penggugat menandatangani dokumen-dokumen tersebut. Dokumen-dokumen tersebut akan Tergugat perlihatkan saat Pembuktian di Persidangan.

6. Bahwa Penerbitan sertifikat ini terjadi pada tahun 1993 dan tidak ada keberatan dari pihak-pihak padahal suami Penggugat adalah Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Sangihe saat itu, namun gugatan muncul justru pada saat Pegawai Tergugat III yakni Bapak Kadir Kota sudah meninggal. Tahun 1993 saat penerbitan sertifikat hingga tahun 2021 selisih tahun sekitar 27 Tahun barulah Penggugat mempermasalahkan mengenai luasan pada Sertipikat.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

Halaman 16 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn

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)



DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi Tergugat III:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 190/Tidore dengan luas 184m² yang diterbitkan tanggal 17 April 1993, Gambar Situasi Nomor 589/1992 tanggal 2 Nopember 1992 yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah,
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau: Jika Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya "Ex Aequo Et Bono".

Menimbang bahwa terhadap Jawaban Para Tergugat, Penggugat mengajukan replik secara lisan dipersidangan yang menyatakan tetap pada gugatannya sedangkan terhadap replik Penggugat tersebut Para Tergugat mengajukan duplik secara lisan dipersidangan yang menyatakan tetap pada jawabanya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Buku Tanah Hak Milik No. 190,- Kantor Pertanahan Kabupaten Sangihe Talaud, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No.207/LJB/1985, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Kuasa, yang dikeluarkan di Tahuna pada tanggal 10 Januari 1987, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan yang dikeluarkan di Inobonto Ambang pada tanggal 25 Mei 1987 oleh ELIAS MARKUS, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan yang dikeluarkan di Inobonto Ambang pada tanggal 25 Mei 1987 oleh ELIAS MARKUS, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan yang dikeluarkan di Tidore, 08 Juni 1987 oleh HASANI MARKUS, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan yang dikeluarkan di Tidore, 08 Juni 1987 oleh HASANI MARKUS, diberi tanda bukti P-7;

Menimbang bahwa bukti P-1 sampai dengan P-7 merupakan fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai. Kemudian bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai, secara formil dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang bahwa selain mengajukan alat bukti Surat tersebut, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa 1 (satu) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama/kepercayaannya di persidangan, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi PANGLIMA PATRAS:

- Bahwa saksi dihadirkan di persidangan ini sehubungan dengan masalah tanah;
- Bahwa tahu mengenai masalah terhadap tanah tersebut dari cerita yang disampaikan Penggugat;
- Bahwa saksi tinggal di Kelurahan Tidore, kurang lebih berjarak 300 meter dari tanah objek sengketa;
- Bahwa Tanah tersebut terletak di Kelurahan Tidore Lingkungan 1 RT 3, Kecamatan Tahuna Timur, Kabupaten Kepulauan Sangihe;
- Bahwa Terakhir saksi lihat di atas tanah sengketa itu ada dapur;
- Bahwa saksi tahu sewaktu saksi kerja di rumah Penggugat pada tahun 1992 untuk membuat pondasi, dan suami Penggugat mengatakan bahwa dari tempat saksi membuat pondasi, masih ada sisa tanah 1 meter ke belakang;
- Bahwa Tergugat II sudah masuk ke sisa tanah 1 meter dari pondasi milik Penggugat;
- Bahwa saat saksi membuat pondasi, hanya dibuatkan pagar ditempat tersebut bukan dapur;
- Bahwa saat saksi membuat pondasi, di atas tanah tersebut masih kosong;
- Bahwa mengatakan bahwa ada kelebihan tanah dari pondasi ialah suami Penggugat;
- Bahwa saat saksi berkunjung ke rumah Penggugat, saksi melihat ada air yang meleleh di dinding dapur Penggugat;
- Bahwa air menetes tersebut masuk ke dapur Penggugat dikarenakan ada bangunan yang tumpang tindih, bangunan yang dibuat Tergugat II lebih tinggi dibandingkan atap Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut diperoleh Penggugat dari Pak HUSANI;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dokumen atau sertifikat mengenai kepemilikan tanah tersebut;

Halaman 18 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn

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 melihat ada batas tanah ketika membuat pondasi tersebut;

Atas keterangan Saksi tersebut Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membenarkan dan menyatakan tidak keberatan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I dan Tergugat II di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 7103240502540001 atas nama AMIR RANSA yang dikeluarkan di Kepulauan Sangihe pada tanggal 16 September 2012, diberi tanda bukti TI.II-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 7103241209750001 atas nama ASRI RANSA yang dikeluarkan di Kepulauan Sangihe pada tanggal 14 September 2012, diberi tanda bukti TI.II-2;
3. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 7103241003080837 atas nama Kepala Keluarga AMIR RANSA yang dikeluarkan pada tanggal 26 April 2011 oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Kepulauan Sangihe, diberi tanda bukti TI.II-3;
4. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 746/2011 atas nama ASRI RANSA yang dikeluarkan pada tanggal 25 Mei 2011 oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Kepulauan Sangihe, diberi tanda bukti TI.II-4;
5. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 7103241003080838 atas nama Kepala Keluarga ASRI RANSA yang dikeluarkan pada tanggal 26 April 2011 oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Kepulauan Sangihe, diberi tanda bukti TI.II-5;
6. Fotokopi Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Buku Tanah Hak Milik No. 307. Kantor Pertanahan Kabupaten Sangihe Talaud, diberi tanda bukti, diberi tanda bukti TI.II-6;

Menimbang bahwa bukti TI.II-1 sampai dengan TI.II-6, merupakan fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai. Kemudian bukti-bukti Surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai, secara formil dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang bahwa selain mengajukan alat bukti Surat tersebut, untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan alat bukti berupa 1 (satu) orang Saksi. Saksi tersebut telah

Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn

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

memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama/kepercayaannya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi IBRAHIM MARKUS:

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan kali ini terkait dengan sengketa tanah yang terletak di Kelurahan Tidore Lingkungan I, Kecamatan Tahuna Timur, Kabupaten Kepulauan Sangihe;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah yang disengketakan;
- Bahwa tanah tersebut yaitu di sebelah timur berbatasan dengan jalan, sebelah barat berbatasan dengan rumah Tergugat I, sebelah selatan berbatasan dengan rumah orang tuanya Tergugat I, sebelah utara berbatasan dengan Keluarga Dumalang;
- Bahwa Ada perubahan terhadap tanah sengketa tersebut, tanah yang dahulu tidak ada bangunan dan sekarang ada penambahan di bagian belakang mengikuti batas tanah yang berbentuk *letter L*;
- Bahwa diatas tanah sengketa tersebut ada rumah;
- Bahwa milik Penggugat dibeli dari kakek saksi yang bernama Hasani Markus;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut dibeli dari Hasani Markus menurut cerita dari ayah saksi yang bernama Mahmud Markus;

Atas keterangan Saksi tersebut, Penggugat dan Para Tergugat membenarkan dan menyatakan tidak keberatan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan sangkalannya Tergugat III di persidangan telah mengajukan bukti Surat berupa:

1. Fotokopi Permohonan Hak yang dikeluarkan di Tahuna pada tanggal 01 September 1992 oleh KARTINI KASTILONG, diberi tanda bukti T3-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 207/AJB/1989, diberi tanda bukti T3-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Pemilikan Bangunan/Tanah Nomor 092/SKT/T/IX/92 yang dikeluarkan di Tahuna pada tanggal 01 September 1992 oleh Kepala Kelurahan Tidore, diberi tanda bukti T3-3;
4. Fotokopi Berita Acara Penelitian Pemilikan, Penggunaan, dan Penguasaan Tanah, diberi tanda bukti T3-4;
5. Fotokopi Fatwa Pengaturan Penguasaan Tanah Nomor 44/FPT/1992 yang dikeluarkan di Tahuna pada tanggal 29 September 1992 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sangihe Talaud, diberi tanda bukti T3-5;

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Risalah Pemeriksaan tanah tertanggal 3 Februari 1993 diberi tanda bukti T3-6;
7. Fotokopi Ikhtisar Permohonan hak milik tanggal 12 Februari 1993 diberi tanda bukti T3-7;
8. Fotokopi Permohonan hak dari Amir Ransa tanggal 11 September 1998 diberi tanda bukti T3-8;
9. Fotokopi Surat keterangan kesaksian tanggal 11 September 1998 diberi tanda bukti T3-9;
10. Fotokopi Surat keterangan kepemilikan bangunan tanggal 1 September 1998 diberi tanda bukti T3-10;
11. Fotokopi Ikhtisar tentang Permohonan Hak tanggal 28 Desember 1998 diberi tanda bukti T3-11;
12. Fotokopi risalah pemeriksaan tanah tanggal 22 Desember 1998 diberi tanda bukti T3-12;

Menimbang bahwa bukti T3-1 sampai dengan T3-12, merupakan fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai, kemudian bukti-bukti Surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai, secara formil dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang bahwa di persidangan Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Tergugat III untuk menghadirkan alat bukti Saksi, dan Tergugat III menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa di persidangan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 16 Maret 2021 sedangkan Tergugat III telah mengajukan kesimpulan secara tertulis yang dikirimkan melalui pelayanan terpadu satu pintu bagian umum dan keuangan Pengadilan Negeri Tahuna yang diterima tanggal 16 Maret 2021;

Menimbang bahwa untuk memperjelas objek sengketa dalam pemeriksaan perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan lokasi pada tanggal 21 April 2021 sebagaimana dalam berita acara sidang tanggal tanggal 21 April 2021;

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;

Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn

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)



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 adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat mengajukan provisi dan Para Tergugat dalam jawabanya mengajukan eksepsi maka Majelis Hakim mempertimbangkan tuntutan provisi dan eksepsi tersebut terlebih dahulu;

Dalam Provisi

Menimbang bahwa Penggugat dalam surat Gugatannya mengajukan Tuntutan Provisi berkenaan dengan pelaksanaan Sita Jaminan atas tanah sengketa yang terletak di tempat bernama Kalurahan Tidore Kecamatan Tahuna Timur Kabupaten Kepulauan Sangihe serta penetapan pelarangan kepada Tergugat II agar tidak mengambil manfaat atau keuntungan dari objek sengketa sampai perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan Provisi tersebut Majelis Hakim berpendapat berdasarkan pasal 191 Rbg, istilah "provisional eis" diartikan sebagai tindakan sementara yang diminta oleh salah satu pihak supaya tindakan itu diperintahkan oleh Hakim selama pokok sengketa masih dalam pemeriksaan dipersidangan;

Menimbang bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973, tuntutan Provisi yang tercantum dalam pasal 191 Rbg hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara dan mendesak serta penting untuk menghentikan tindakan atau melarang atau memerintahkan Tergugat untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, agar proses pemeriksaan perkara ini tidak sia-sia belaka dan ataupun para pihak yang berperkara tidak mengalami suatu kerugian yang lebih besar di kemudian hari;

Menimbang bahwa dengan mencermati tuntutan Provisi dimaksud Majelis Hakim berpendapat tuntutan tersebut tidaklah memenuhi syarat sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang khususnya Pasal 191 ayat 1 RBg dan Pasal 332 Rv serta Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2000;

Menimbang bahwa selain itu sewaktu melaksanakan Pemeriksaan Setempat Majelis tidak menemukan adanya suatu alasan yang cukup secara hukum untuk dilakukan tindakan Provisional sebagaimana yang ditentukan oleh Hukum Acara;



Menimbang bahwa tuntutan Provisi Penggugat tanpa disertai dengan alasan yang patut serta alat bukti yang sempurna maka sudah sepatutnya tuntutan Provisi tersebut ditolak;

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa didalam jawabannya tertanggal 14 April 2021 para Tergugat telah mengajukan eksepsi-eksepsi dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut :

GUGATAN OBSCUR LIBEL (GUGATAN KABUR/ TIDAK TERANG)

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel*, adalah ketidak sesuaian isi fakta hukum yang terjadi sebagaimana dijabarkan dalam posita dengan tuntutan/petitum gugatan. Agar sebuah gugatan menjadi jelas dan bukan gugatan *obscuur libel*, sebuah gugatan secara *formil* haruslah memiliki dalil yang jelas, tegas dan terang (*duidelijk*). Di dalam gugatan harus mencantumkan/menjelaskan dasar fakta (*fatelijk grond*) dan mencantumkan dasar hukum (*recht grond*) yang selaras dengan apa yang diminta dalam petitum gugatan;

Menimbang bahwa setelah mencermati jawaban Tergugat I dan Tergugat II ternyata ada perbedaan penafsiran mengenai objek yang disengketakan yang mana dalam jawaban tersebut menyatakan tanah yang menjadi objek sengketa mestinya berada dibagian Barat dari Penggugat dan bagian Timur dari Tergugat I dan Tergugat II bukanya berada di bagian Barat dari Tergugat I dan II;

Menimbang bahwa terhadap jawaban tersebut Majelis Hakim menilai, adanya perbedaan sudut pandang mengenai objek yang disengketakan, yang mana Penggugat melihat objek sengketa tersebut berada di bagian Barat dengan dasar tanah dan bangunan yang dikuasainya sedangkan Tergugat I dan II melihat objek sengketa berada di Timur dengan sudut pandang tanah dan bangunan yang dikuasainya;

Menimbang bahwa terhadap perbedaan sudut pandang dalam melihat objek yang disengketakan, menurut Majelis hal tersebut tidak menyebabkan gugatan menjadi kabur karena telah memasuki materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut sehinga terhadap eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Jangka waktu Penggugat untuk mengajukan keberatan-keberatan mengenai peneapan batas-batas tanah telah lewat sesuai PP No.10 Tahun 1961.



Menimbang bahwa menurut Tergugat III jangka waktu Penggugat untuk mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah telah lewat, karena sesuai PP No. 10 Tahun 1961 Pasal 6 ayat 1 jangka waktu tiga bulan untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan isi daftar-daftar isian itu.

Menimbang bahwa di dalam penjelasan peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah sebagaimana disempurnakan atau dikembangkan oleh peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pembukuan suatu hak di dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang seharusnya berhak atas nama itu akan kehilangan haknya. Orang tersebut masih dapat menggugat hak dari yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi, cara pendaftaran hak yang diatur dalam peraturan pemerintah ini tidaklah positif, tetapi negative sehingga pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim menilai Penggugat mempunyai hak untuk mengajukan gugatan sepanjang dapat membuktikan, dengan demikian pengadilan yang berwenang memutuskan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya, oleh karena itu terhadap eksepi tersebut haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa yang menjadi pokok gugatan adalah penyerobotan tanah milik Penggugat dengan mendirikan bangunan rumat tempat tinggalnya yaitu tepatnya Tergugat II telah menyebot bagian tanah kintal milik Penggugat pada bagian sebelah barat seluas 7 M2 (Tujuh meterpersegi) dan perbuatan Tergugat I yang telah mempengaruhi Tergugat III melalui Pegawai Tergugat III bernama KADIR KOTA agar merubah ukuran luas tanah kintal milik Penggugat dari ukuran luas yang sebenarnya 191 M2 (seratus Sembilan puluh satu meterpersegi) sesuai Akta Jual Beli No. 207/AJB/1989 menjadi ukuran luas 184 M2 (seratus delapan puluh empat meterpersegi) dalam Sertifikat Hak Milik Milik Nomor : 190 Desa/ Kelurahan Tidore Tanggal 17 April 1993, serta perbuatan Tergugat III yang dipengaruhi oleh Tergugat I telah merubah ukuran luas tanah milik Penggugat dari yang sebenarnya seluas sebenarnya 191

Halaman 24 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(seratus Sembilan puluh satu meterpersegi) sesuai Akta Jual Beli No. 207/AJB/1989 menjadi ukuran luas hanya 184 M2 (seratus delapan puluh empat meterpersegi) dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 190 Desa/ Kelurahan Tidore Tanggal 17 April 1993 sehingga ukuran luas tanah kintal milik Penggugat menjadi berkurang 7 M2 (tujuh meterpersegi);

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, sebaliknya para Tergugat dapat mengajukan bukti-bukti yang dapat menguatkan sangkalannya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1. Sampai dengan P-7 dan saksi yang bernama PANGLIMA PATRAS ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I,II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TI.II-1 sampai dengan TI.II-TI.II-6 dan saksi yang bernama IBRAHIM MARKUS sedangkan untuk Tergugat III juga mengajukan bukti surat yang diberi tanda T3-1 sampai dengan T3-12 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak baik Penggugat maupun para Tergugat;

Menimbang bahwa terhadap bukti P-1 berupa sertifikat hak kepemilikan atas tanah Majelis Hakim berpendapat sertifikat hak milik atas tanah mempunyai kekuatan hukum yang sah sepanjang penerbitan sertifikat tersebut memenuhi syarat dan prosedur sesuai dengan aturan yang berlaku, sebaliknya jika penerbitan sertifikat tersebut tidak memenuhi syarat dan prosedur maka sertifikat tersebut cacat administrasi dan tidak sah secara hukum.

Menimbang bahwa terhadap bukti P-2 berupa Akta jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan HASANI MARKUS merupakan bukti bahwa peralihan hak dengan cara jual beli sebagai dasar penerbitan sertifikat hak milik atas tanah yang diberi tanda P-1 tersebut;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda P-3 berupa surat kuasa untuk menjual tanah yang diatasnya berdiri bangunan semi permanen kepada Hasani Markus dengan batas-batas sebagaimana dalam surat kuasa tersebut, terhadap bukti P-3 Majelis berpendapat surat kuasa tersebut dianggap sah sepanjang para pihak mengakuinya atau ada bukti lain yang mendukung;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda P-4 dan P-5 berupa surat pernyataan persetujuan yang dibuat oleh orang tua Hasani Markus untuk

Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual sebidang tanah dengan batas-batas sebagaimana dalam surat pernyataan tersebut, maka Majelis berpendapat surat pernyataan tersebut dianggap sah sepanjang diakui oleh pihak yang membuat atau ada alat bukti lain yang mendukung;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda P-6 dan P-7 berupa surat pernyataan yang dibuat oleh Hasani Markus untuk bertindak sendiri mewakili saudara-saudaranya guna menjual tanah dan bangunan dengan batas-batas sebagaimana tertulis dalam surat pernyataan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat surat pernyataan tersebut dianggap sah sepanjang diakui oleh pihak yang membuat atau ada alat bukti lain yang mendukung;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang keterangan saksi Panglima Patras memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya :

- Tanah tersebut terletak di Kelurahan Tidore Lingkungan 1 RT 3, Kecamatan Tahuna Timur, Kabupaten Kepulauan Sangihe;
- Tanah tersebut diperoleh Penggugat dari Pak HUSANI;
- Di atas tanah sengketa itu ada dapur;
- Saksi melihat ada air yang meleleh di dinding dapur Penggugat;
- Air menetes tersebut masuk ke dapur Penggugat dikarenakan ada bangunan yang tumpang tindih, bangunan yang dibuat Tergugat II lebih tinggi dibandingkan atap Penggugat;
- Tergugat II sudah masuk ke sisa tanah 1 meter dari pondasi milik Penggugat;
- saat saksi membuat pondasi, hanya dibuatkan pagar ditempat tersebut bukan dapur;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan para Tergugat;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda TI.II-1, TI.II-2 berupa Kartu Tanda Penduduk milik Tergugat I dan Tergugat II, Majelis berpendapat bukti tersebut hanya menjelaskan identitas kependudukan Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda TI.II-3, TI.II-5 berupa Kartu Keluarga milik Tergugat I dan Tergugat II, serta bukti surat bertanda T.I.II-4 berupa akta kelahiran atas nama Asri Ransa, yang mana bukti surat tersebut menjelaskan status kependudukan dan hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II yaitu sebagai Ayah dan anak;

Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn

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)



Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda TI.II-1, TI.II-2, TI.II-4 Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut bukan suatu bukti kepemilikan hak atas tanah maka tidak memiliki relevansi dalam perkara ini sehingga haruslah dikesampingkan;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda T3-1 berupa Permohonan Hak untuk proses penerbitan sertifikat hak milik atas nama Kartini Kastilong, Majelis Hakim berpendapat surat ini merupakan upaya yang dilakukan oleh Penggugat untuk penerbitan sertifikat hak milik dengan batas-batas sebagaimana tertulis dalam bukti surat T3-1, namun demikian Permohonan hak untuk penerbitan sertifikat hak milik tersebut tidak mencantumkan luas tanah sebagaimana tertulis dalam akta jual beli;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda T3-2 berupa akta jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan HASANI MARKUS merupakan bukti bahwa peralihan hak dengan cara jual beli sebagai dasar penerbitan sertifikat hak milik atas tanah;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda T3-3 berupa surat keterangan pemilikan bangunan yang menerangkan bahwa tanah dengan batas-batas sebagaimana tertulis dalam bukti surat tersebut adalah milik Kartini Kastilong;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda T3-4 berupa berita acara penelitian penggunaan dan penguasaan tanah yang menerangkan bahwa Permohonan hak yang diajukan oleh Pemohon yang dalam hal ini adalah Penggugat tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan luas tanah sebesar 184M²;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda T3-5 berupa Fatwa pengaturan penguasaan tanah, bukti surat T3-6 berupa Risalah pemeriksaan Tanah bukti surat T3-7 berupa Iktisar permohonan hak, Majelis Hakim berpendapat bukti surat-surat tersebut adalah suatu proses yang harus dilalui untuk penerbitan sertifikat hak milik atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T3-1,T3-2,T3-3,T3-4,T3-5,T3-6,T3-7 Majelis Hakim berkesimpulan ada perbedaan pencatatan yang mana bukti surat T3-1 T3-2,T3-3 hanya mencantumkan batas-batas tanah yang dimiliki Penggugat namun tidak mencantumkan luas tanah yang dimiliki oleh Penggugat tersebut, sedangkan bukti surat T3-4,T3-5,T3-6,T3-7 telah mencantumkan luas tanah milik Kartini Kastilong yaitu seluas 184M²;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat T3-8 berupa Permohonan hak dari Amir Ransa yang dalam hal ini adalah Tergugat I, maka Majelis Hakim

Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat surat ini merupakan upaya yang dilakukan oleh Tergugat I untuk penerbitan sertifikat hak milik dengan batas-batas sebagaimana tertulis dalam bukti surat T3-8 dengan batas-batas sebagaimana tertulis dalam bukti surat tersebut, namun demikian Permohonan hak untuk penerbitan sertifikat hak milik tersebut tidak mencantumkan luas tanah;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda T3-9 berupa surat kesaksian yang mana menerangkan bahwa rumah dengan batas-batas sebagaimana tertulis dalam bukti surat T3-9 adalah milik Tergugat I dengan luas 108M², maka Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti surat tersebut dianggap sah sepanjang diakui oleh para pihak yang bertanda tangan atau ada bukti lain yang mendukung;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda T3-10 berupa surat keterangan kepemilikan bangunan yang menerangkan bahwa tanah yang berlokasi dan mempunyai batas-batas sebagaimana tertulis dalam bukti surat T3-10 adalah milik Tergugat I;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda T3-11 berupa ikhtisar tentang permohonan hak dan bukti surat T3-12 berupa risalah pemeriksaan tanah Majelis Hakim berpendapat bukti surat-surat tersebut adalah suatu proses yang harus dilalui untuk penerbitan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan saksi yang diajukan oleh Para Tergugat;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Ibrahim Markus dipersidangan yang pada pokoknya:

- batas-batas objek sengketa tersebut yaitu di sebelah timur berbatasan dengan jalan, sebelah barat berbatasan dengan rumah Tergugat I, sebelah selatan berbatasan dengan rumah orang tuanya Tergugat I, sebelah utara berbatasan dengan Keluarga Dumalang;
- Ada perubahan terhadap tanah sengketa tersebut, tanah yang dahulu tidak ada bangunan dan sekarang ada penambahan di bagian belakang mengikuti batas tanah yang berbentuk *letter L*;
- diatas tanah sengketa tersebut ada rumah;
- rumah tersebut milik Penggugat dibeli dari kakek saksi yang bernama Hasani Markus;

Menimbang bahwa pada hari Rabu, tanggal 21 April 2021 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di objek sengketa yang terletak di Kelurahan Tidore Lk.I, RT 03, Kecamatan Tahuna Timur, Kabupaten Kepulauan Sangihe;

Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn

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 berdasarkan pemeriksaan setempat yang pada pokoknya:

Menurut Penggugat :

Tanah objek sengketa yang dimaksud beserta luas dengan batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah utara : Dahulu berbatasan dengan Dj. Dumalang, sekarang dengan Starman;

Sebelah timur : Berbatasan dengan Jalan Raya;

Sebelah selatan : Berbatasan dengan Jalan Setapak;

Sebelah barat : Dahulu berbatasan dengan Hamir Ransa, sekarang dengan Asri Ransa;

-Bahwa tanah milik Penggugat tersebut menurut Akta Jual Beli mempunyai luas 191 m² sedangkan menurut Sertipikat dari Badan Pertanahan Nasional luasnya 184 m².

-Bahwa yang menjadi permasalahan adalah talang air yang dibuat oleh para Tergugat berada di atas dinding Penggugat sehingga mengakibatkan air jatuh ke rumah Penggugat dan membasahi dapur Penggugat;

Menurut Tergugat :

Tanah objek sengketa yang dimaksud beserta luas dengan batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah utara : Dahulu berbatasan dengan Dj. Dumalang, sekarang dengan Starman;

Sebelah timur : Berbatasan dengan Kartini Kastilong;

Sebelah selatan : Berbatasan dengan Jalan Setapak;

Sebelah barat : Berbatasan dengan Mushola;

-Bahwa luas tanah milik Tergugat I dan Tergugat II 108 m².

-Bahwa tanah objek sengketa ada dapur dan teras samping milik Tergugat II dan dibangun di atas tanah milik Tergugat II;

Menimbang bahwa berdasarkan pemeriksaan lokasi tersebut, Majelis Hakim berpendapat perbedaan mengenai batas-batas objek sengketa disebabkan karena Penggugat menilai batas-batas objek sengketa berdasarkan tanah dan bangunan yang dikuasainya sedangkan Tergugat I dan Tergugat II menilai batas-batas objek sengketa berdasarkan tanah dan bangunan yang dikuasainya pula, oleh karena perbedaan cara pandang tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* mempunyai batas-batas:

Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn

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 utara : Dahulu berbatasan dengan Dj. Dumalang, sekarang dengan Starman;
Sebelah timur : Berbatasan dengan Penggugat;
Sebelah selatan : Berbatasan dengan Jalan Setapak;
Sebelah barat : Berbatasan dengan Tergugat I dan II;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan dalam perkara a quo sebagaimana petitum nomor 4 (empat) yang menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat II atas petunjuk dari Tergugat I telah masuk menyerobot diatas tanah kintal milik penggugat dengan mendirikan bangunan rumat tempat tinggalnya yaitu tepatnya Tergugat II telah menyebot bagian tanah kintal milik Penggugat pada bagian sebelah barat seluas 7 M² (Tujuh meterpersegi) dan perbuatan Tergugat I yang telah mempengaruhi Tergugat III melalui Pegawai Tergugat III bernama KADIR KOTA agar merubah ukuran luas tanah kintal milik Penggugat dari ukuran luas yang sebenarnya 191 M² (seratus Sembilan puluh satu meterpersegi) sesuai Akta Jual Beli No. 207/AJB/1989 menjadi ukuran luas 184 M² (seratus delapan puluh empat meterpersegi) dalam Sertifikat Hak Milik Milik Nomor : 190 Desa/ Kelurahan Tidore Tanggal 17 April 1993, serta perbuatan Tergugat III yang dipengaruhi oleh Tergugat I telah merubah ukuran luas tanah milik Penggugat dari yang sebenarnya seluas sebenarnya 191 (seratus Sembilan puluh satu meterpersegi) sesuai Akta Jual Beli No. 207/AJB/1989 menjadi ukuran luas hanya 184 M² (seratus delapan puluh empat meterpersegi) dalam Sertifikat Hak Milik Milik Nomor : 190 Desa/ Kelurahan Tidore Tanggal 17 April 1993 sehingga ukuran luas tanah kintal milik Penggugat menjadi berkurang 7 M² (tujuh meterpersegi) adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

Menimbang berdasarkan fakta dipersidangan tidak ada bukti surat dan saksi baik dari Penggugat maupun Para Tergugat yang menyatakan Tergugat I telah mempengaruhi Tergugat III melalui pegawai Tergugat III yang bernama Kadir Kota sehingga menyebabkan perbedaan luas tanah dalam akta jual beli dan sertifikat hak milik yang dimiliki oleh Penggugat sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita nomor 9 (sembilan),10 (sepuluh), dan petitum nomor 4 (empat) sehingga Majelis Hakim berpendapat alasan yang didalilkan oleh Penggugat mengenai perbedaan luas tanah dalam akta jual beli dan sertifikat hak milik yang disebabkan oleh Kadir kota tidak terbukti;

Menimbang bahwa setelah mencermati bukti surat-surat, saksi-saksi baik yang diajukan oleh Penggugat maupun Para Tergugat, dan memperhatikan

Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn

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)



segala sesuatu dalam persidangan serta pemeriksaan setempat Majelis Hakim berkesimpulan inti permasalahan dalam perkara *a quo* adalah keberadaan atap rumah milik Tergugat II tumpang tindih dengan atap rumah milik Penggugat yang mana atap rumah milik Tergugat lebih tinggi dan menjorok ke rumah Penggugat sehingga menyebabkan air hujan jatuh ke talang air atap Penggugat yang kemudian menyebabkan dapur rumah milik Penggugat kemasukan air sehingga tidak dapat dipergunakan lagi;

Menimbang bahwa terhadap peristiwa atap rumah Tergugat II yang lebih tinggi dari Penggugat yang kemudian menyebabkan dapur rumah Penggugat terkena air hujan, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa berdasarkan pemeriksaan lokasi yang dilakukan oleh Majelis Hakim benar tanah dan bangunan yang mempunyai atap tumpang tindih dengan atap Penggugat adalah milik Tergugat I (*vide bukti TI.II-6*) dimana Tergugat II juga bertempat tinggal bersama Tergugat I karena Tergugat II merupakan anak Tergugat I (*vide bukti TI.II-5*) hal tersebut bersesuaian dengan pasal 57 KUHperdata yang menyatakan *Hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atas dan di dalam tanah itu;*

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 570 KUHPerdata *menyebutkan hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak orang lain. Kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan peraturan perundang-undangan.*

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas pada prinsipnya Tergugat I maupun Tergugat II mempunyai hak untuk memanfaatkan segala sesuatu benda yang merupakan miliknya, namun demikian penggunaan benda tersebut haruslah tidak bertentangan dengan undang-undangan maupun hak orang lain;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan tidak bertentangan dengan hak orang lain dalam perkara ini adalah tidak menimbulkan gangguan atau kerugian yang dapat mengurangi kenikmatan yang seyogyanya dimiliki seseorang;

Menimbang berdasarkan Pasal 652 KUHPerdata menyatakan: *Tiap-tiap pemilik pekarangan harus mengatur pemasangan atap rumahnya sedemikian rupa sehingga air hujan dari atap itu jatuh di pekarangannya atau di jalan*

Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum. Jika yang terakhir ini tidak terlarang oleh undang-undang atau peraturan pemerintah, tak boleh ia menjatuhkan itu di pekarangan tetangganya. Dan Pasal 653 KUH Perdata menyatakan Tidak seorang pun diperbolehkan mengalirkan air atau kotoran melalui selokan-selokan di pekarangan tetangganya, kecuali ia mempunyai hak untuk itu.

Menimbang berdasarkan ketentuan Pasal 652 KUH Perdata, maka Tergugat I maupun Tergugat II yang tidak mengatur atap rumah sebagaimana mestinya sehingga atap tersebut tumpang tindih dengan atap rumah Penggugat yang menyebabkan talang air milik Penggugat tidak mampu untuk menampung air hujan yang berlebih;

Menimbang berdasarkan keterangan Penggugat, Tergugat maupun Ketua RT saat pemeriksaan setempat yang menerangkan bahwa ketua RT sudah berupaya melakukan mediasi namun sampai sekarang tidak ada titik temu;

Menimbang oleh karena permasalahan ini telah dilakukan upaya mediasi secara kekeluargaan namun tidak berhasil, maka menimbulkan persangkaan Majelis bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan pembiaran atap rumah yang tumpang tindih tersebut sehingga menyebabkan dapur rumah milik Penggugat yang berada tepat dibawah atap yang tumpang tindih tersebut kemasukan air hujan;

Menimbang bahwa oleh karena keadaan yang demikian maka Majelis Hakim berkesimpulan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah menimbulkan kerugian dan gangguan yang dapat mengurangi kenikmatan yang seyogyanya dimiliki oleh Penggugat karena tetesan air hujan yang masuk ke dalam dapur rumah milik Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 652 KUH Perdata;

Menimbang bahwa dengan demikian terhadap petitum nomor 4 (empat) dapat dikabulkan dengan memperbaiki petitum Penggugat tersebut sebagaimana amar putusan dibawah ini;

Menimbang bahwa oleh karena petitum nomor 5 (lima) saling berkaitan dengan petitum nomor 4 (empat) dan petitum tersebut dikabulkan, maka terhadap petitum nomor 5 (lima) patut untuk dikabulkan pula dengan perbaikan redaksional sebagaimana amar dibawah ini;

Menimbang bahwa setelah mencermati bukti surat bertanda P-1 dan P-2 ternyata ada perbedaan luas tanah milik Penggugat yang tertulis dalam akta jual

Halaman 32 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn

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

beli No. 207/AJB/1989 dan sertifikat hak milik nomor 190 Desa/Kelurahan Tidore, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 26 UUPA ayat (1) yang menyatakan *Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.* (2) *Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali;*

Menimbang bahwa berdasarkan PP No 10 tahun 1961 Pasal 28 ayat (1) huruf d yang menyatakan *Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan sesuatu hak atas tanah, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi: di dalam hal jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik tidak diperoleh izin dari Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuknya dan Pasal 37 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 yang menyatakan Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas salah satu proses peralihan hak untuk penerbitan sertifikat hak milik adalah melalui jual beli;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P-2 berupa akta jual beli, telah terjadi proses peralihan hak antara Husani Markus sebagai penjual dengan Kartini Kastilong sebagai pembeli yang mana luas tanah tersebut tertulis 191 m² dengan batas-batas sebagaimana tercatat dalam akta jual beli tersebut, hal itu bersesuaian dengan bukti surat T3-2 mengenai jual beli, namun bukti surat tersebut tidak melampirkan gambar situasi sebidang tanah yang telah

Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijual kepada Penggugat sehingga akta jual beli yang diajukan sebagai bukti Tergugat III tidak mencantumkan gambar denah dan luas tanahnya;

Menimbang bahwa terhadap perbedaan akta jual beli sebagaimana bukti P-2 dan bukti T3-2 Majelis Hakim berpendapat, oleh karena gambar situasi sebidang tanah dalam bukti P-2 memuat stempel dan tanda tangan pejabat pembuat akta tanah, yang mana pejabat tersebut menandatangani pula akta jual beli (*vide bukti P-2, vide bukti T3-2*) dan memuat stempel yang sama, maka terhadap gambar situasi sebidang tanah pada bukti P-2 merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam akta jual beli tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat T3-4 berupa berita acara penelitian pemilikan, bukti surat T3-5 berupa Fatwa pengaturan penguasaan tanah, bukti surat T3-6 berupa Risalah pemeriksaan Tanah bukti surat T3-7 berupa Iktisar permohonan hak, mencantumkan luas tanah yaitu 184 M² yang mana bukti surat tersebut terbit seharusnya berdasarkan akta jual beli nomor 207/AJB/1989;

Menimbang bahwa oleh karena luas tanah dalam bukti surat bertanda T3-4, T3-5, T3-6, dan T3-7 yaitu 184 M² sedangkan dalam akta jual beli (*vide bukti P-2*) luas tanah tersebut adalah 191 m², maka benar telah terjadi perbedaan luas tanah antara akta jual beli dengan sertifikat hak milik (*vide bukti P-1*) karena sertifikat hak milik tersebut terbit berdasarkan bukti surat T3-4 berupa berita acara penelitian pemilikan, bukti surat T3-5 berupa Fatwa pengaturan penguasaan tanah, bukti surat T3-6 berupa Risalah pemeriksaan Tanah bukti surat T3-7 berupa Iktisar permohonan hak yang mencantumkan luas tanah sebesar 184 M²;

Menimbang bahwa setelah mencermati bukti surat bertanda T3-4, T3-5, T3-6, dan T3-7 bukti surat yang mencantumkan luas tanah sebesar 184 M² diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Sangihe Talaud sehingga menimbulkan persangkaan Majelis Hakim bahwa Penggugat tidak diikutsertakan dalam proses penerbitan sertifikat hak milik karena tidak ada tanda tangan dari Penggugat sehingga hal inilah yang menjadi penyebab perbedaan luas tanah antara akta jual beli dan sertifikat hak milik;

Menimbang bahwa oleh karena ada perbedaan luas tanah sebagaimana dalam bukti surat P-1, P-2, T3-5, T3-6, dan T3-7 maka perlu dilakukan keseragaman terhadap luas tanah sebagaimana bukti surat P-1, P-2, T3-5, T3-6, dan T3-7. Keseragaman luas tanah tersebut harus dilakukan demi adanya kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai oleh Penggugat;

Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap perbaikan luas tanah tersebut tidaklah dapat mengesampingkan peraturan perundang-undangan dan mekanisme yang mengaturnya sebagaimana yang ada pada Tergugat III ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa sudah sepatutnya sertifikat hak milik (*vide bukti P-1*) bersesuaian dengan akta jual beli (*vide bukti P-2*) karena dasar penerbitan sertifikat hak milik adalah akta jual beli sehingga terhadap petitum nomor 6 (enam) dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menolak tuntutan provisi berkenaan dengan pelaksanaan Sita Jaminan atas tanah sengketa, maka terhadap petitum nomor 7 (tujuh) dan 8 (delapan) tidak dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena para Penggugat dapat mempertahankan sebagian dari dalil gugatannya sedangkan para Tergugat tidak dapat mempertahankan dalil sangkalannya maka terhadap gugatan para Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan sekedar memperbaiki petitum gugatan para Penggugat sebagaimana amar putusan dibawah ini dan kepada para Tergugat sesuai ketentuan Pasal 192 ayat (2) RBg dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat Pasal 652 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Pasal 192 ayat (2) RBg, PP No 10 tahun 1961 Pasal 28 ayat (1), Pasal 37 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997, pasal-pasal dan peraturan yang berkenaan dengan perkara tersebut ;

MENGADILI

DALAM PROVISI

Menyatakan Tuntutan Provisi Penggugat ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Tanah Objek Sengketa adalah milik Penggugat.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki hak atas Tanah Objek Sengketa tersebut.

Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn

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

4. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah masuk menyerobot diatas tanah kintal milik penggugat dengan mendirikan bangunan berupa atap rumah yang menjorok kebagian dalam objek sengketa sehingga mengakibatkan bagian dapur rumah milik Penggugat kemasukan air merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk keluar dari objek sengketa tersebut dengan membongkar bangunan berupa atap rumah yang menjorok kebagian dalam objek sengketa agar atapnya disesuaikan dengan rumah milik Tergugat I sehingga tidak berada diatas atap rumah milik Penggugat (objek sengketa);
6. Menghukum Tergugat III untuk merubah dan memperbaiki ukuran luas tanah sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor : 190 Desa Tidore Tanggal 17 April 1993 dari ukuran hanya luas 184 M² (Seratus delapan puluh empat meterpersegi) dirubah dan diperbaiki menjadi ukuran yang sebenarnya menjadi luas 191 M² (Seratus Sembilan puluh satu meterpersegi) sesuai dengan akta jual beli Nomor 207/AJB/1989 ;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.420.000,00 (dua juta empat ratus dua puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna pada hari Kamis tanggal 5 Agustus 2021 oleh PAUL BELMANDO PANE, S.H, M.H., sebagai Hakim Ketua, YOSEDO PRATAMA, S.H. dan TAUFIQURRAHMAN, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 10 Agustus 2021 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi para Hakim Anggota, dibantu oleh INDRA THEO MUSMAR, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tahuna dengan dihadiri oleh Penggugat dan Para Tergugat tanpa dihadiri Tergugat III.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

YOSEDO PRATAMA, SH

PAUL BELMANDO PANE, SH, M.H.

TAUFIQURRAHMAN, S.H

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Thn

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)



Panitera Pengganti

INDRA THEO MUSMAR, S.H.

Perincian Biaya

- Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
- Atk	: Rp.	50.000,00
- Panggilan Penggugat	: -	
- Panggilan Tergugat	: Rp.	780.000,00
- PNBP Panggilan Penggugat	: Rp.	10.000,00
- PNBP Panggilan Tergugat	: Rp.	30.000,00
- Sidang lokasi	: Rp.	1.500.000,00
- Redaksi	: Rp.	10.000,00
- <u>Materai</u>	: Rp.	<u>10.000,00</u>

Jumlah Rp. 2.420.000,00

(dua juta empat ratus dua puluh ribu rupiah)