



PUTUSAN
Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Tte

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Ternate yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Sinta Purnama, beralamat di Lorong Melati, RT. 007/RW. 004, Kel. Kampung Pisang, Kec. Ternate Tengah, Kota Ternate, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Darwis Mohd. Said, SH, dkk, Advokat yang beralamat kantor di Jln. Seruni Nomor : 255 Rt. 05/ Rw. 03 Kelurahan Kampung Pisang, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2020..... sebagai Penggugat;

Melawan :

1. A. Muazah Buana, beralamat di Lorong Melati, Rt 007/Rw 003, Kel. Kampung Pisang Kec. Kota Ternate Tengah, Kota Ternate, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : H.M Jamil Misbach, SH.MH, dkk, Advokat yang beralamat kantor di Jl. Letjen. Mappaouddang Blok E No. 1 Kel. Bungaya, Kec. Tamalate, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;
2. Dinas Tata Kota Dan Pertamanan Kota Ternate, beralamat di Jln. Ex Kantor Wali Kota, Kel. Stadion, Kec. Kota Ternate Tengah, Kota Ternate, selanjutnya disebut sebagaiTurut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ternate pada tanggal 25 Februari 2020 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Tte, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

I. URAIAN FAKTA-FAKTA HUKUM

1. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa yang diberikan oleh sebagai Penggugat untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 182 Pemegang Hak Milik dengan luas 154 M² yang diterbitkan pada tahun 2011. Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : PERSOW
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : KALI MATI/BARANGKA
- Sebelah Timur berbatasan dengan : ANITA TABANYO/SAN
- Sebelah Barat berbatasan dengan : JL. STAPAK

Yang terletak dilorong Melati, Rt 007/Rw 003, Kel. Kampung Pisang Kec. Kota Ternate Tengah, Kota Ternate, Prov. Maluku Utara;

2. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dengan SHM No. 182 yang diterbitkan oleh BPN Kota Ternate pada tahun 2011, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 59/2016/tanggal 25/10/2016 yang dibuat oleh THAMBRIN MARSAOLY Sp. Msc. Selaku PPAT Camat, seperti pada angka 1 di atas;

3. Bahwa Tergugat memiliki sebidang Tanah dengan SHM No. 283 atas nama A MUAZAH BUANA dengan luas 288 M² yang terletak di Lorong Melati, Rt 007/Rw 003, Kel. Kampung Pisang Kec. Kota Ternate Tengah, Kota Ternate, Prov. Maluku Utara. Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : JLN. SETAPAK
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Kosong (PERSOW)
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : ANITA FABANYO/SAN

dan PENGGUGAT

- Sebelah Timur berbatasan dengan : ADE SUGANDA

4. Bahwa Tergugat membangun rumah tinggal sesuai SHM No. 293 atas nama A. Muazah Buana dengan luas 288 M², berdasarkan Surat Izin Wali Kota Ternate Nomor : 648/120/IMB/2010 tentang Izin Mendirikan Bangunan Wali Kota Ternate yang di keluarkan oleh Dinas Tata Kota dan Pertanaman pada tanggal 15 April 2010;

Halaman 2 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa TURUT TERGUGAT mengeluarkan Izin untuk mendirikan bangunan sebagaimana pada dalil gugatan Penggugat pada angkat 4, izin tersebut diberikan kepada Tergugat (A. MUAZAH BUANA) dengan uraian sebagai berikut :

- a. Fungsi Bangunan : Hunian
- b. Nama Bangunan : Rumah Tinggal
- c. Klasifikasi bangunan : Parmanen
- d. Letak Bangunan : Kelurahan Kampung Pisang
- e. Luas Bangunan : 225 M²
- f. Status tanah : Hak Milik No. 293
- g. Royalti : 4 Meter

Yang dikeluarkan di Ternate pada tanggal 15 April 2010 ;

- 6. Bahwa Tergugat telah membangun rumah melebihi luas tanah milik Tergugat sebagaimana yang diberikan izin bangunan oleh Turut Tergugat dengan luas bangunan hanya 225 M² ternyata bangunan milik Tergugat dengan luas 326 M²;
- 7. Bahwa Tergugat telah membangun bangunan rumah tersebut melebihi izin bangunan yang diberikan/dikeluarkan oleh Turut Tergugat dari luas tanah Tergugat 288 M² ternyata Tergugat membangun bangunan dengan luas 326 M²;
- 8. Bahwa Terguguat membangun bangunan dengan luas 326 M² dan telah masuk /mengambil sebagian tanah milik Penggugat dengan luas 6 M²;
- 9. Bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai hak kepemilikan atas SHM No 182 luas 154 M² tahun 2011 pada tanggal 31 Maret 2011 pemegang hak milik SINTA PURNAMA merupakan perbuatan melawan hukum;
- 10. Bahwa Tergugat haruslah dihukum untuk membayar kerugian atas dasar penggunaan lahan dengan luas 6 M² tanah milik Penggugat berdasarkan SHM No 182 untuk kepentingan pribadi Tergugat sebesar Rp. 200.000.000. (Dua Ratus Juta Rupiah) setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 11. Bahwa untuk menghendaki upaya ganti rugi dari Tergugat yang tidak berlarut-larut maka adalah beralasan hukum apabila Tergugat dihukum

Halaman 3 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte

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

pula untuk membayar uang perkara sebesar Rp. 4.000.000. (Empat Juta Rupiah) setiap hari atas kelalaian atau keterlambatan dalam melaksanakan putusan pengadilan terhitung sejak keputusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkrah*);

12. Bahwa apabila Tergugat tidak bisa membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat, maka Tergugat dihukum untuk mengembalikan lahan milik Penggugat dalam keadaan kosong dan apabila Tergugat tidak bisa mengembalikan, maka Penggugat akan menggunakan alat berat untuk mengosongkan lahan milik Penggugat;
13. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia (*ilusioner*) maka mohon Pengadilan Negeri Ternate Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat berkenan meletakkan sita (*revindicatoir*) atas sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas seluruh harta kekayaan milik tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak;

II. KERUGIAN PENGGUGAT

1. Bahwa Mengingat pekerjaan Penggugat sebagai Wiraswasta, maka tindakan menguasai tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat secara sewenang-wenang dan melawan hukum yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka perbuatan Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat;
2. Bahwa untuk dapat menuntut ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum (PMH), maka syarat yang perlu dipenuhi adalah :

a) Adanya Perbuatan

Perbuatan itu dapat bersifat aktif maupun pasif. Aktif berarti seseorang secara aktif berbuat sesuatu, sedangkan pasif dapat diartikan sebagai tidak melakukan perbuatan apa-apa;

- ❖ Untuk unsur tersebut bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan yaitu : menempati dan menguasai objek sengketa secara melawan hukum tanpa memperhatikan asal-usul status tanah tersebut yang merupakan hak milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 182., maka unsur perbuatan Tergugat telah terpenuhi.

b) Perbuatan tersebut Melawan Hukum

Halaman 4 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte

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

Melawan hukum secara sempit dapat diartikan sebagai melanggar undang-undang. Pengertian itu merupakan pengertian klasik yang telah lama ditinggalkan, karena sebenarnya perbuatan yang tidak melanggar undang-undang pun terkadang merugikan, saat ini istilah melawan hukum telah diartikan secara luas yaitu tidak hanya melanggar peraturan perundang-undangan tetapi juga dapat berupa :

1. Melanggar hak orang lain
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
3. Bertentangan dengan kesusilaan
4. Bertentangan dengan kepentingan umum

❖ Untuk unsur tersebut bahwa Tergugat telah melawan hukum karena *Pertama:* Menguasai sebagian Tanah Milik Penggugat (objek sengketa) tanpa ijin dari Penggugat dengan tidak ada iktikat baik, *Kedua :* melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, *Ketiga :* perbuatan Tergugat bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat dan tidak memperhatikan kepentingan orang lain, *Keempat :* Tergugat tidak melaksanakan ketentuan atau mekanisme pembebasan lahan untuk kepentingan umum, *maka unsur tersebut telah terpenuhi ;*

c) Adanya Kesalahan Bagi Pihak Pelaku

Kesalahan yang dimaksud adalah faktor yang menghubungkan antara pelaku dan perbuatannya yang melawan hukum itu dalam kasus penyerobotan tanah tetangga untuk memperluas rumah misalnya sang pelaku harus dalam keadaan bersalah melakukan penyerobotan tersebut. Dalam hal ini si penyerobot tanah dianggap telah tahu batas-batas tanahnya sendiri karena ia pemilik sertifikatnya, sehingga dengan pengetahuannya itu ia memiliki kewajiban untuk tidak melanggar tanah orang lain. Unsur kesalahan ini dapat berupa kesengajaan bahwa pun kelalaian (alpa).

❖ Untuk unsur tersebut bahwa Tergugat secara sengaja telah menguasai objek sengketa secara melawan hukum tanpa alas hak yang sah, maka unsur tersebut telah terpenuhi.

d) Adanya Kerugian Bagi Korban

Halaman 5 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte

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

Kerugian itu dapat berupa Materil maupun Immateril, yang seandainya perbuatan melawan hukum itu tidak ada maka kerugian itu tidak akan muncul.

❖ Untuk unsur tersebut bahwa Tergugat selama kurang lebih 10 tahun sejak dari tahun 2010 s/d 2020 berdasarkan Izin Bangunan, dengan demikian Tergugat telah menguasai objek sengketa tersebut yang seharusnya telah dilakukan penyerahan kepada Penggugat ada pun untuk kerugian yang dialami oleh Penggugat yaitu berupa kerugian Materil dan Immateril, maka unsur tersebut telah terpenuhi.

e) Adanya Hubungan Sebab Akibat (Kausalitas) Antara PMH Dan Kerugian.

Hubungan antara PMH dan Kerugian yang ditimbulkannya itu secara kausalitas harus langsung, yaitu PMH tersebut secara langsung yang menyebabkan terjadinya kerugian, sebagai salah satunya alasan muncul kerugian (*Adequate Veroorzaking*). Kerugian itu harus merupakan akibat dari perbuatan salah dari si pelaku, yang tanpa perbuatannya itu kerugian tersebut tidak akan muncul.

❖ Untuk unsur tersebut hubungan kausal atau bisa disebut dengan hubungan sebab akibat secara faktual menjelaskan penyebab, yang menyebabkan kerugian yang telah dijelaskan dalam poin (d) tersebut yaitu adanya kerugian, maka unsur tersebut telah terpenuhi.

Dengan terpenuhi unsur-unsur diatas maka Tergugat dapat dituntut ganti rugi atas dasar Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdota.

3. Bahwa tindakan penguasaan tanah (objek sengketa) yang Tergugat lakukan telah menyebabkan kerugian materiil/kerugian nyata terhadap Penggugat, maka Penggugat minta ganti kerugian dengan rincian sebagai berikut :

a) Ganti kerugian materiil/kerugian nyata dari Tergugat :

Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 200.000.000. (*Dua Ratus Juta Rupiah*), nilai tersebut diperoleh dari jumlah pembayaran dari awal sampai dengan tahun 2020 yaitu penguasaan sebagian tanah (objek sengketa) milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat yang mana jika objek tanah tersebut disewakan atau dikontrakan oleh Penggugat ± selama 10 tahun (dari tahun 2010 s/d

Halaman 6 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte

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)



2020) yaitu : 1 (satu) tahun Rp. 6. 000.000,- (Enam juta rupiah) X 10 tahun = Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah).

b) Ganti kerugian Immateriil/kerugian tidak nyata dari Tergugat.

Bahwa selain hal itu, tindakan yang dilakukan oleh Tergugat dengan menguasai sebagian tanah (objek sengketa) milik Penggugat secara melawan hukum sejak tahun 2010 s/d 2020 yang itu ± 10 Tahun yang mana objek sengketa yang dahulu merupakan tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 182 Pemegang Hak Milik SINTA PURNAWA dengan luas 154 M² yang diterbitkan pada tahun 2011. Yang terletak di lorong Melati, Rt 007/Rw 003, Kel. Kampung Pisang Kec. Kota Ternate Tengah, Kota Ternate, Prov. Maluku Utara. Penguasaan atas objek sengketa tersebut telah menciptakan ketakutan bagi sebagian keluarga Penggugat serta telah pula merusak kredibilitas Penggugat di lingkungan sekitar tempat Penggugat tinggal. Oleh sebab itu, maka atas semua kesusahan, rasa malu, kerugian serta perbuatan yang tidak menyenangkan, yang telah Penggugat alami akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka Penggugat meminta ganti kerugian Immateriil dengan nilai Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ternate Cq Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini, berkenaan memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah Pemilik Sah sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 182 Pemegang Hak Milik SINTA PURNAMA dengan luas 154 M² yang diterbitkan pada tahun 2011. Dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : PERSOW
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : KALI MATI/BARANGKA
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : ANITA TABANYO/SAN
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : JL. STAPAK

Yang terletak dilorong Melati, Rt 007/Rw 003, Kel. Kampung Pisang, Kec. Kota Ternate Tengah, Kota Ternate, Prov. Maluku Utara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat, terkait proses penguasaan sebagian tanah milik Penggugat (objek sengketa) seluas 6 M² adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) ;
4. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar kerugian materil atas dasar penggunaan tanah milik Penggugat SHM No. 182 untuk kepentingan pribadi Tergugat sebesar Rp. Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah). secara tunai setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkrah*) ;
5. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar kerugian immatriil/ kerugian tidak nyata atas dasar penggunaan tanah milik Penggugat dengan SHM No. 182 untuk kepentingan pribadi Tergugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) secara tunai setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkrah*) ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 4.000.000,- (Empat Juta Rupiah) setiap hari atas kelalaian atau keterlambatan melaksanakan Putusan Pengadilan terhitung sejak Keputusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkrah*) ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian atas dasar penggunaan tanah milik Penggugat SHM No. 182 Pemegang Hak Milik SINTA PURNAMA, untuk kepentingan pribadi (Tergugat) sebesar Rp. 200.000.000. (Dua Ratus Juta Rupiah), setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkrah*) ;
8. Menyatakan sah dan berharga sita revindicatoir (*Conservatoir Beslaag*) atas seluruh kekayaan harta milik Tergugat, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak untuk memenuhi tuntutan gugatan Penggugat ;
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir kuasanya; Tergugat hadir kuasanya; sedangkan Turut Tergugat hadir kuasanya pada sidang pertama dan selanjutnya tidak pernah hadir lagi di persidangan maupun memberikan jawaban dan mengajukan bukti;

Halaman 8 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte

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 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 Nithanel N.Ndaumanu, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Ternate sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 April 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas dan nyata serta tidak merugikan kepentingan hukum / hak Tergugat;
2. Gugatan Penggugat *Error in Persona*

Alasan Hukum :

- Bahwa seharusnya Penggugat mempersoalkan tanahnya tersebut dari siapa objek tersebut ia beli, bukan malah mempersoalkan kepada Tergugat;
- Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan jika ia memiliki sertifikat yang diterbitkan pada tahun 2011 yang di dasarkan atas AJB tahun 2016 (vide. Posita Gugatan Nomor 2, halaman 2);
- Bahwa dalil tersebut, nampak sangat jelas jika Penggugat baru membeli objek yang sekarang ia persengketakan pada tahun 2016, sedangkan di sisi lain, Tergugat membeli objek yang sekarang ditempati (dipersengketakan) pada tahun 2009 berdasarkan akta jual beli nomor 38/KTT/2009 tertanggal 5 Mei 2009 dan telah terbit sertifikat atas nama

Halaman 9 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte

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

Tergugat pada tanggal 10 Maret 2010, serta mulai mendirikan bangunan sejak tahun 2010;

- Bahwa hal tersebut diatas jelas-jelas menunjukkan jika pada waktu Tergugat membeli tanah, Penggugat belum memiliki tanah dilokasi objek sengketa, karena Tergugat jauh lebih dulu menempati objek sengketa dari pada Penggugat, sehingga tidak mungkin Tergugat menyerobot tanah milik Penggugat seperti apa yang di dalilkan dalam gugatannya;
- Bahwa selama Tergugat membeli dan menempati objek sengketa tersebut, tidak pernah ada orang lain yang mempersoalkannya termasuk pemilik sebelumnya (orang yang menjual tanah kepada Penggugat), lalu mengapa sekarang tiba-tiba Penggugat mempersoalkan tanah yang ia beli tersebut, dan malah mengaitkan Tergugat dalam perkara a quo;
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut, sangat keliru dan tidak berdasar hukum jika Penggugat mengalamatkan gugatannya terhadap Tergugat;
- Bahwa selain itu, sebagaimana telah kami uraikan diatas, jauh sebeleumnya Tergugat telah menempati objek sengketa lebih dahulu dan tidak ada interaksi hukum yang terjadi antara Tergugat dengan Penggugat pada waktu Tergugat membeli tanah yang sekarang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo, sehingga antara Penggugat dan Tergugat tidak terdapat hubungan hukum;
- Bahwa lagi pula, sumber objek tanah yang masing-masing dimiliki oleh Penggugat dan Tergugat tidak sama, dimana tanah yang dibeli oleh Tergugat adalah tanah yang sudah bersertifikat dan telah dilakukan pengukuran dan diberi tanda patok besi I sd IV, sebagaimana Surat Ukur Nomor : 00065/1982 tertanggal 12 Februari 1982 yang terlampir dalam sertifikat milik Tergugat, jauh sebelum Penggugat membeli objek sengketa, sehingga adalah suatu kekeliruan yang sangat nyata jika Tergugat dianggap telah melakukan penyerobotan dan menjadi pihak Tergugat dalam perkara a quo;

Bahwa berdasarkan pada keseluruhan uraian tersebut diatas, sudah sepatutnya jika gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (NO).

3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Prilium Litis Consercium*)

Alasan Hukum :

- Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada eksepsi sebelumnya, kami dapat menyimpulkan jika sangat tidak mungkin Tergugat menyerobot tanah

Halaman 10 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte

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

milik Penggugat seperti apa yang didalilkan dalam gugatannya. Namun pun demikian, untuk membuat perkara a quo menjadi lebih terang, seharusnya Penggugat melibatkan pihak yang telah menjual tanah kepadanya;

- Bahwa dengan tidak dilibatkannya pihak penjual tersebut, membuat perkara a quo menjadi kurang pihak;

Bahwa berdasarkan pada keseluruhan uraian tersebut diatas, sudah sepatutnya jika gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (NO).

4. Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel) :

Alasan Hukumnya :

- Bahwa Penggugat menyatakan jika ia memiliki sertifikat yang diterbitkan pada tahun 2011 yang didasarkan atas AJB tahun 2016 (vide. Posita Gugatan nomor 2, halaman 2);
- Bahwa pernyataan tersebut diatas adalah pernyataan yang tidak jelas (kabur), Penggugat menyatakan memiliki sertifikat yang diterbitkan tahun 2011, namun dasar penerbitan sertifikat adalah AJB tahun 2016, bagaimana mungkin sertifikat bisa terbit jauh sebelum AJB diterbitkan, sungguh sangat ironi;
- Bahwa hal tersebut membuat surat gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (kabur);
- Bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan jika Tergugat memiliki SHM Nomor 283 (vide. Posita Gugatan Nomor 2, halaman 2), namun di sisi lain Penggugat menyatakan/mempermasalahkan SHM Nomor 293 (vide. Posita Gugatan Nomor 4, halaman 3);
- Bahwa hal tersebut diatas membuat surat gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (kabur), karena kami menjadi bingung mana sebenarnya objek yang dimaksud oleh Penggugat dengan menunjuk sertifikat yang berbeda-beda;

Bahwa berdasarkan pada keseluruhan uraian tersebut di atas, terlihat jelas jika terdapat kerancuan dan tidak konsistennya dalil-dalil gugatan Penggugat, sehingga berdampak pada surat gugatan yang tidak jelas dan karenanya sudah sepatutnya jika gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (NO).

Dalam Pokok Perkara

Halaman 11 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya kecuali apa yang diakui secara tegas dan terperinci serta tidak merugikan kepentingan hukum/hak Tergugat;
2. Bahwa apa yang diuraikan pada bagian Eksepsi adalah bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada poin 1 (Satu) dan poin 2 (dua) adalah mengenai atas hak kepemilikan tanah penggugat, yang mana perlu dibuktikan kebenarannya, sehingga Tergugat tidak perlu menanggapi secara terperinci;

Namun pun demikian, Tergugat menilai bahwa dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada poin tersebut adalah dalil yang tidak jelas (kabur) karena Penggugat menyatakan memiliki sertifikat yang diterbitkan tahun 2011, namun dasar penerbitan sertifikat adalah AJB tahun 2016 yaitu akta jual beli nomor 59/2016 tertanggal 25 Oktober 2016, bagaimana mungkin sertifikat bisa terbit jauh sebelum AJB diterbitkan, sungguh sangat ironi.

4. Bahwa mengenai dalil Penggugat pada poin 3 (tiga) yang menyatakan bahwa Tergugat memiliki sebidang tanah dengan SHM Nomor 283 adalah suatu yang keliru dan mengada-ada, karena pada faktanya Tergugat tidak pernah memiliki SHM Nomor 283;
5. Bahwa mengenai dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada poin 4 (empat) sampai dengan poin 7 (tujuh) yang pada pokoknya mempermasalahkan kesesuaian fisik bangunan dengan Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota dan Pertamanan adalah bukan kewenangan Penggugat untuk mempermasalahkannya yang harusnya hal terbut menjadi kewenangan instansi yang bersangkutan;
6. Bahwa mengenai dalil gugatan Penggugat pada poin 8 (delapan) dan 9 (sembilan) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat telah masuk/mengambil sebagian tanah milik Penggugat adalah suatu pernyataan yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum;

Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat, tanah miliknya tersebut dibeli pada tahun 2016 yaitu Akta Jual Beli Nomor 59 / 2016 tertanggal 25 Oktober 2016 (vide. Posita Gugatan Nomor 2, halaman 2), sedangkan di sisi lain Tergugat telah membeli tanah pada tahun 2009 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 38/KTT/2009 tertanggal 5 Mei 2009 dan telah terbit (balik nama) sertifikat atas nama Tergugat pada tanggal 10 Maret 2010, serta mulai

Halaman 12 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte

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 teruat 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

mendirikan bangunan sejak tahun 2010, sehingga sungguh tidak masuk akal jika Tergugat dikatakan telah mengambil tanah milik Penggugat.

Bahwa perlu Tergugat tegaskan, jika tanah milik Tergugat tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 293/Kampung Pisang an. A. Muazah Buana (Tergugat) yang mana luas tanah pada Sertifikat tersebut berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00065/1982 tertanggal 12 Februari 1982 seluas 288 m².

Bahwa sejak Tergugat membeli tanah tersebut terdapat tanda-tanda batas berupa patok I sd IV yang semuanya berdiri diatas batas sesuai ketentuan PMNA/Ka BPN Nomor 3/1997 dan di sebelah Barat (agak ke Selatan) tanah tersebut (Sekarang sebagiannya berdiri bangunan Penggugat) masih berupa lahan kosong yang di atasnya terdapat bangunan-bangunan sementara (rumah-rumah kecil).

Bahwa 6 (enam) tahun kemudian barulah kemudian Penggugat muncul setelah membeli tanah di sebelah Barat (agak ke Selatan) tersebut yang posisinya bersinggungan dengan patok batas IV sebagaimana surat ukur dan gambar peta situasi milik Sertifikat Hak Milik Tergugat tersebut.

Bahwa mengenai perbedaan ukuran antara Surat Ukur dan keadaan faktual di lapangan adalah tentu menjadi tanggung jawab pihak yang berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan, karena Tergugat membeli objek berdasarkan sertifikat yang juga secara faktual objek tanah terdapat tanda-tanda batas berupa patok besi sebagaimana telah diuraikan diatas, yang mana Tergugat tidak pernah mengklaim tanah bahkan membangun melewati batas-batas yang telah ditentukan pada patok besi tersebut.

Bahwa dalam pengukuran pendaftaran tanah bisa saja terjadi kesalahan teknis dan ukuran yang mana berdasarkan Peraturan menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana hal tersebut menjadi tanggung jawab pihak Badan Pertanahan Nasional.

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian tersebut diatas sungguh tidak masuk akal dan mengada-ada jika Tergugat dituntut untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat karena melakukan penyerobotan, jelas-jelas Tergugat telah berada dan membangun bangunan jauh (dalam kurun waktu 6 tahun) sebelum munculnya Penggugat yang justru tiba-tiba membangun bersinggungan dengan tanah milik Tergugat.

Halaman 13 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte

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

7. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin 10 (sepuluh), 11 (sebelas) dan 12 (dua belas) yang meminta agar Tergugat membayar ganti rugi / menyerahkan tanah yang saat ini dikuasai tidak dapat serta merta dilaksanakan, karena haruslah terbukti bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.

8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, posita gugatan Penggugat mengenai :

- Penyerahan objek;
- Uang paksa;
- Sita jaminan (*Conservatoir Beslag*);
- *Uitvoerbaar bij voorraad*.

Haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan adanya.

Mengenai kerugian yang diuraikan oleh Penggugat, maka Tergugat menanggapi sebagai berikut :

1. Bahwa pada poin a dan poin b (halaman 4 dan 5) surat gugatan, Penggugat menguraikan jika Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

2. Bahwa pernyataan tersebut hanyalah pernyataan yang mengada-ada saja dan tidak berdasarkan hukum, karena Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum seperti apa yang diuraikan oleh Penggugat, dimana Tergugat mendirikan bangunan di atas tanah bersertifikat hak milik yang mana tanah tersebut sudah dibeli jauh (enam tahun) sebelum Penggugat datang membangun bersinggungan dengan tanah milik Tergugat;

Justru Penggugat lah yang tidak meneliti objek yang dibelinya, seharusnya Penggugat menuntut kepada pihak penjual objek yang ia beli tersebut, bukan sebaliknya malah menuntut Tergugat;

3. Bahwa pada poin c (halaman 5 dan 6) surat gugatan, pada pokoknya Tergugat dianggap telah menyerobot tanah milik Penggugat.

Bahwa pernyataan tersebut adalah pernyataan yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, siapa menyerobot siapa?, sungguh ironi. Tergugat membeli objek sengketa tahun 2009 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 38/KTT/2009 tertanggal 5 Mei 2009, sedangkan Penggugat baru membeli tanah tahun 2016 yaitu Akta Jual Beli Nomor 59/2016 tertanggal 25 Oktober 2016. Manalah mungkin Tergugat dikatakan menyerobot tanah milik Penggugat?

Halaman 14 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Pada poin selanjutnya (halaman 6 dan 7) surat gugatan, Penggugat menguraikan mengenai hubungan kausalitas dan kerugian yang ditimbulkan dalam perkara a quo.

Jika menelaah uraian Penggugat tersebut, dapat disimpulkan jika Penggugat menghitung kerugian baik materiil maupun immateriil, sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2020.

Bahwa kerugian dalam surat gugatan tersebut hanyalah angan-angan kosong Penggugat yang tidak berdasarkan hukum, Penggugat secara nyata dan tegas menyatakan membeli objek tanah pada tahun 2016 yaitu Akta Jual Beli Nomor 59/2016 tertanggal 25 Oktober 2016 (vide. Posita Gugatan nomor 2, halaman 2), ironinya Penggugat menghitung kerugian dari tahun 2010?

Berdasarkan keseluruhan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan dengan menyatakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO)

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan penguasaan Tergugat atas objek sengketa adalah penguasaan yang sah menurut hukum, karenanya bukanlah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tuntutan kerugian materiil Penggugat sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) adalah tuntutan yang tidak berdasar hukum;
4. Menyatakan tuntutan kerugian immateriil Penggugat sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) adalah tuntutan yang tidak berdasar hukum;
5. Menyatakan tuntutan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) setiap hari adalah tuntutan yang tidak berdasar hukum;
6. Menyatakan tuntutan kerugian atas dasar penggunaan hak milik Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) adalah tuntutan yang tidak berdasar hukum;
7. Menyatakan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) tidak sah dan berharga untuk diletakkan;

Halaman 15 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

Dan/atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 59/2016 tanggal 25 Oktober 2016 (bukti P-1);
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 182 Tahun 2011 atas nama Sinta Purnama (bukti P-2);
3. Foto copy Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 503/648/377/IMB/DPMPSTP/I/2019 yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (bukti P-3);
4. Foto copy Berita Acara Mediasi Nomor 10/BA.MDS/XI/2017 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate (bukti P-4);

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Rio Timara Alting

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, tidak ada hubungan keluarga dan hubungan kerja dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi pernah melakukan pengukuran objek sengketa atas permohonan Penggugat pada tahun 2017;
- Bahwa pada saat melakukan pengukuran Objek sengketa tanah Penggugat sudah ada bangunan dan sementara membangun;
- Bahwa saat melakukan pengukuran terdiri dari 3 sampai 4 orang petugas, dan pengukuran dilakukan lebih dari 2 kali dan semua pengukuran dituangkan dalam berita acara dan dilakukan mediasi di lapangan dan di kantor;

Halaman 16 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek sengketa tanah Tergugat masuk ke dalam bangunan Penggugat kurang lebih 6 meter saat dilakukan pengukuran;
- Bahwa Nomor SHM milik Penggugat adalah Nomor 182 Tahun dan Nomor SHM Tanah Milik Tergugat adalah Nomor 293 Tahun dan luas seluruhnya saksi lupa;
- Bahwa sepengetahuan saksi, SHM Nomor 182 sebelah Timur berbatas dengan Rumah Tergugat, Barat berbatas lorong setapak, Selatan berbatas dengan kali mati dan Utara berbatas dengan rumah dan tanah kosong;
- Bahwa saksi hanya mendengar dari orang dan luas tanah tersebut bisa berkurang, kemungkinan besar hanya sedikit berkurang dan luasnya saksi tidak mengetahui secara pasti dan sejarah masalah tanah, karna saksi hanya datang mengukur;
- Bahwa saksi terlibat dalam pembuatan Berita Acara dan poinnya adalah mediasi, dan kesimpulannya adalah tidak ada perubahan sesuai arahan kepala seksi;
- Bahwa saksi melakukan pengukuran terhadap luas tanah dan bangunan, ternyata fakta di lapangan bangunan lebih luas dari tanah;
- Bahwa tanah Penggugat dan Tergugat berbatasan langsung dan tergantung keadaan posisinya dan di selatan utara sedikitnya ada yang berbeda;
- Bahwa sesuai dengan aturan, tanah yang sudah dilakukan pengukuran dipasang patok dan bentuknya bisa dari besi atau kayu dan lainnya;
- Bahwa pada saat melakukan pengukuran saksi sudah menyiapkan data, Tergugat awalnya merasa keberatan, tetapi saksi melakukan pengukuran terhadap SHM 293 milik Penggugat dan Tergugat mengiyakan;
- Bahwa pengukuran dilakukan lebih dari sekali, karena pengukuran tidak bisa sekali baik untuk Tergugat maupun Penggugat pada obyek yang belum diukur dan metode pengukuran menggunakan 3 alat dan melihat peta tanah yang tidak berubah dan konstruksi tanah apakah ada perubahan pada obyek sengketa, ketiga acuan itu tidak berubah kita melihat pada patok tanah;
- Bahwa pernah dilakukan mediasi, dan semua pihak hadir, namun belum ada titik temu karena suami dari Penggugat tidak menerima hasil pengukuran dari mediasi dan dilakukan pengukuran kembali;
- Bahwa saksi menggunakan alat berupa Meter, GPS dan alat pengukur sudut dan pada intinya batas-batasnya tidak berubah;

Halaman 17 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte

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 pada SHM 283 saksi menemukan patok 1 d idepan dan patok sebelah Timur dalam pagar, patok 3 dan 4 sudah dalam bangunan dan untuk SHM 182 saksi menemukan patok 1 depan jalan sebelah Barat;

2. Saksi Ahmad Ekasumandarif, S.H.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi berdekatan dan jarak rumah saksi dengan objek sengketa kurang lebih 30 meter tapi kalau lewat jalur belakang tidak sampai 30 meter;
- Bahwa Penggugat beli dari Pitersou, awalnya tanah itu milik Romi dan Harun (pemilik awal objek sengketa);
- Bahwa luas objek sengketa 154m dan batas-batasnya Utara rumah dan tanah kosong milik Pitersou, Selatan kali mati, Barat Rumah Pak Boli, Timur keluarga Fabanyo;
- Bahwa awalnya tanah objek sengketa milik Romi dan harun, kemudian dijual kepada Pitersou dan selanjutnya pitersou menjualnya kepada Penggugat;
- Bahwa tanah 154 dari batas utara sampai ke Timur yang berbatasan dengan keluarga Fabanyo Lurus tidak ada bengkok, begitu pula dengan tanah milik Penggugat;
- Bahwa Tergugat membeli dari Ci Song dan dalam tanah tersebut ada rumah papan dan tanah itu lurus berbatasan dengan Penggugat;
- Bahwa dari kondisi fisik saksi tahu ada perubahan banyak sekali, perbatasan antara Penggugat dan tante saksi ada tanah kosong dan sebenarnya dahulu ada rumah pada saat kerusakan dibakar jadi sekarang menjadi tanah kosong, dan setelah diukur bahwa ada kelebihan bangunan tersebut agak ke belakang dan mengambil sedikit tanah tante saksi yang sebenarnya dulu ada jalan kurang lebih 1m sekarang sudah mentok karena sudah ada dinding bangunan;
- Bahwa sesuai dengan sertifikat dan tanahnya lurus bahkan tante saksi merasa tanahnya juga diserobot dan tanah milik Penggugat lebih banyak kurang lebih 6 m;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, dan saksi tahu batas tanah Penggugat lurus sampai ke belakang rumah orang tua saksi;

Halaman 18 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte

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 melihat dan membenarkan karena Romi ahli waris dan juga keluarga saksi;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan surat ukur dari pertanahan milik tante saksi, Penggugat dan Tergugat kemudian saksi sempat diperlihatkan kembali sebelum ke pengadilan;
- Saksi mengetahui berdasarkan sertifikat tanah Tergugat melakukan penyerobotan tanah;
- Bahwa Penggugat menempati rumahnya sekarang kurang lebih 5 tahun sedangkan Tergugat menempati rumahnya lebih dulu daripada Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut sempat kosong, dan mengetahui ada pengukuran ulang dari BPN dan saksi juga ditunjukkan batas-batasnya;
- Bahwa terdapat pembatas besi, bagian barat ada 2 patok dan di pojok tanah Tergugat karena saksi waktu masih kecil sering main di dekat patok Tergugat;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto Copy Sertifikat Tanah Nomor 526/H.M/1981 Atas Nama Ronny Jiesral (bukti T-1);
2. Foto Copy Sertifikat Tanah Nomor 293 Atas Nama A. Muazah Buana (bukti T-2);
3. Foto Copy Akta Jual Beli Nomor 58/KTT/2009 Tanggal 5 Mei 2009 (bukti T-3);
4. Foto Copy IMB Nomor 648/120/IMB/2010 (bukti T-4);
5. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Nomor NOP:83.71.021.008.006-0031.0 Tanggal 1 Pebruari 2019 (bukti T-5);

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Sahadua Hi Salim

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, tidak ada hubungan keluarga dan hubungan kerja dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tinggal di kampung pisang sejak tahun 2000, rumah saksi dan rumah Tergugat jaraknya kurang lebih 3 rumah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat membeli tanah tahun 2009 dan membangun rumah tahun 2010 dan tidak ada orang yang ribut;

Halaman 19 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat tinggal di obyek sengketa itu pada tahun 2016, bukan tahun 2010;
- Bahwa saksi sering bermain di belakang rumah dan sering melihat titik patok 4, Pada titik patok 4 ada jalan yang orang sering melewati buang sampah di barangka (kali mati);
- Bahwa pembatas tersebut masih ada di belakang rumah dan patok (pembatas) tersebut di luar bangunan;
- Bahwa Tergugat membeli bangunan kecil tetapi hanya rumah papan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui saat dilakukan pemeriksaan setempat, sepengetahuan saksi sudah memiliki sertifikat;
- Bahwa pada tahun 2009 sudah ada rumah, setelah ditempati oleh penggugat kemudian bangunan di tambah lagi disebelah kiri;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Pemilik tanah sebelumnya adalah Ibu Nona tanah kosong tidak ada bangunan dan Ibu Nona tinggal di Manado;
- Bahwa pada tahun 2016 Penggugat membeli rumah kemudian membangun rumah dan menempati rumah 2 (dua) tahun kemudian bangunan tersebut disambung lagi ke belakang;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat fondasi di belakang rumah Tergugat pada tahun 2010 hanya tanah kosong dan sekarang saksi hanya melihat rumah Penggugat;

2. Saksi Ros Syawal

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa pada tahun 2009 Tergugat membeli tanah kosong dan tahun 2010 Tergugat membangun rumah, dan pada saat dibangun rumah Tergugat tidak ada masalah karena saksi seorang tukang masak untuk orang kerja bangunan;
- Bahwa Saksi melihat patok (pembatas) pada saat dibangun rumah Tergugat dan saksi tahu Penggugat tinggal di situ tahun 2016;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat membeli tanah dari Ibu Nona;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa lama bangunan milik Tergugat dibangun, yang saksi tahu sudah lama dan saksi merupakan juru masak disitu namun tidak tinggal di bangunan tersebut;

Halaman 20 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte

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 sering main ke Kampung Pisang di rumah Tergugat dan saksi pernah melihat patok sebelah kiri belakang rumah yang terbuat dari besi posisi berdiri 30 cm;
- Bahwa Tergugat membangun rumah tahun 2010 sampai kebelakang dan batasnya Utara lorong melati, batas Selatan kali mati, batas Barat Ibu Shinta dan tanah kosong dan batas Timur Ade Abas;
- Bahwa saksi tidak melihat fondasi karna saksi tidak main ke belakang rumah Tergugat;

3. Saksi Dewi Rana Sari

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, tidak memiliki hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sejak lahir saksi sudah tinggal di Kampung Pisang dan saksi pernah melihat obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada masalah ketika Tergugat membangun rumah, dan saksi mengetahui pemilik rumah tersebut adalah Ibu Shinta;
- Bahwa saksi sering bermain di belakang rumah Tergugat melihat patok dan patok tersebut berada di belakang rumah;
- Bahwa tanah Tergugat dibeli tahun 2009, dibangun tahun 2010 dan luasnya saksi tidak mengetahui;
- Bahwa tahun 2010 tersebut, Tergugat membangun rumah sampai ke belakang dan posisinya tidak berubah sampai sekarang;

4. Saksi Ichram Romi

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi adalah salah satu ahli waris tanah objek sengketa milik orang tua saksi;
- Bahwa saksi tinggal di objek sengketa dari lahir sampai tahun 1994 di kampung pisang dan tahun 1994 pindah dari Kampung Pisang ke Jati Besar;
- Bahwa saksi melihat objek sengketa beberapa bulan yang lalu dan tidak pernah berubah dan sudah sesuai dengan bangunannya;

Halaman 21 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte

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 tidak ada transaksi jual beli maupun hibah antara ibu saksi dan ibu Nona, yang terjadi pada tahun 2012 Ibu Nona datang mengambil orang tua saksi lalu pergi ke bank untuk menebus sisa hutang ibu saksi untuk mengambil sertifikat tanah dan dibawah ke Notaris untuk balik nama dari ibu saksi dialihkan ke Ibu Nona (Ariana Managgel) tanpa didampingi oleh keluarga dan kemudian Ibu Nona menjual tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa orang tua maupun ahli waris tidak ada yang keberatan ketika Tergugat membeli tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat lebih dulu tinggal kemudian tahun 2016 datang Penggugat tinggal disitu;
- Bahwa saksi berpatokan dari belakang dan patok yang sudah menjadi pagar samping rumah pada tanah tersebut;
- Bahwa ada jalan kecil yang sering dilewati untuk buang sampah di kali mati;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah tersebut, yang saksi ketahui batas-batas tanah Utara lorong melati, Selatan kali mati, Barat Halima Sadik dan Timur John;
- Bahwa orang tua saksi dan ahli waris keberatan karena merasa tidak pernah menjual tanah kepada Ibu Nona, saksi sebagai ahli waris tidak bisa melapor ke polisi karena tidak punya pegangan atau bukti;
- Bahwa terdapat bangunan berupa rumah papan, saksi tidak tahu transaksi jual beli dan saksi tidak tahu kalau Ci Song menyebutkan tanah tersebut milik orang tua saksi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 14 Juli 2020 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Dalam Eksepsi :

Halaman 22 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte

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)



1. Gugatan Penggugat *Error in Persona*

Penggugat mendalilkan membeli tanah miliknya pada tahun 2016, sedangkan Tergugat membeli tanah miliknya) pada tahun 2009. Dalam hal ini Tergugat jauh lebih dulu menempati objek sengketa dari pada Penggugat, sehingga tidak mungkin Tergugat menyerobot tanah milik Penggugat. Seharusnya Penggugat mempersoalkan tanahnya tersebut dari siapa objek tersebut ia beli, bukan malah mempersoalkan kepada Tergugat. Sangat tidak berdasar hukum jika Penggugat mengalamatkan gugatannya terhadap Tergugat karena antara Penggugat dan Tergugat tidak terdapat hubungan hukum;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Prilium Litis Consercium*)

Bahwa untuk membuat perkara a quo menjadi lebih terang, seharusnya Penggugat melibatkan pihak yang telah menjual tanah kepadanya. Dengan tidak dilibatkannya pihak penjual tersebut, membuat perkara aquo menjadi kurang pihak;

3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Penggugat mendalilkan memiliki sertifikat yang diterbitkan pada tahun 2011 yang didasarkan atas AJB tahun 2016. Dalil tersebut adalah tidak jelas (kabur). Bagaimana mungkin sertifikat bisa terbit jauh sebelum AJB diterbitkan. Selanjutnya Penggugat menyatakan jika Tergugat memiliki SHM Nomor 283 (Posita Gugatan Nomor 2), namun di sisi lain Penggugat mempermasalahkan SHM Nomor 293 (Posita Gugatan Nomor 4). hal tersebut membuat surat gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (kabur);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut :

1. Tentang Gugatan Penggugat *Error in Persona*

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan dan hasil pemeriksaan setempat bahwa letak tanah milik Penggugat dan Tergugat adalah berbatasan pada salah satu sisi. Untuk menentukan apakah terdapat hubungan hukum antara Pengugat dan Tergugat, yaitu apakah Tergugat telah melakukan perbuatan hukum yang merugikan Penggugat dengan menyerobot tanah milik Penggugat, hal tersebut memerlukan pembuktian

Halaman 23 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte



sehingga sudah masuk ke dalam pokok perkara. Oleh karena itu eksepsi ini harus dinyatakan ditolak;

2. Tentang gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consotium*)

Menimbang, bahwa eksepsi ini diajukan apabila orang yang ditarik sebagai pihak tidak lengkap, artinya masih ada pihak yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat sehingga sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Bahwa prinsip siapa yang menjadi Tergugat adalah orang yang dipandang telah merugikan kepentingan Penggugat. Oleh karena itu prinsip siapa yang digugat ditentukan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa dalam hal kepemilikan tanah maka dengan adanya peralihan hak atas tanah, maka hak dan kewajiban atas tanah tersebut beralih kepada pemilik yang baru. Oleh karena itu tidak ditariknya pemilik tanah sebelumnya dalam gugatan tidak menjadikan gugatan menjadi kurang pihak. Hal ini karena permasalahan dalam gugatan ini adalah tentang penyerobotan tanah, yaitu tentang sengketa batas-batas tanah. Berdasarkan hal tersebut maka eksepsi ini harus dinyatakan ditolak;

3. Tentang Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa yang dimaksud *Obscuur Libel* adalah gugatan yang tidak terang atau isinya gelap (*ondidelijk*). Pasal 8 No. 3 Rv mengatur bahwa maka suatu gugatan harus memuat : 1. Identitas para pihak; 2. Dalil-dalil konkrit tentang hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan dari tuntutan hak (*fundamentum petendi/ posita*); 3. Tuntutannya (*petitum*). Setelah mempelajari dan mencermati gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan telah memuat hal-hal yang ditentukan dalam Pasal 8 Rv, karena telah memuat identitas para pihak secara jelas, dalil-dalil konkrit tentang hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan dari tuntutan hak (*fundamentum petendi/ posita*);

Menimbang, bahwa mengenai posita gugatan dalam poin 2 yang menyatakan Penggugat memiliki sertifikat yang diterbitkan pada tahun 2011 yang didasarkan atas AJB tahun 2016, hal tersebut jika dihubungkan dengan bukti yang diajukan Penggugat adalah sudah tepat. Bahwa dalil tersebut menceritakan riwayat tanah yang diperoleh Penggugat berdasarkan jual beli tahun 2016 dan atas tanah tersebut sudah terbit sertifikat tahun 2011. Sedangkan mengenai posita yang menyatakan Tergugat memiliki SHM Nomor 283 namun mempermasalahkan SHM Nomor 293 (posita gugatan poin 4), hal

Halaman 24 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut menurut Majelis Hakim adalah merupakan kesalahan redaksional yang tidak menyebabkan gugatan menjadi kabur. Hal ini karena bukti yang diajukan Tergugat dalam persidangan yang merupakan bukti kepemilikan tanah Tergugat adalah SHM No. 283. Berdasarkan hal tersebut maka eksepsi ini harus dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut : Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sebidang tanah yang terletak di Rt 007/Rw 003, Kel. Kampung Pisang, Kota Ternate dengan luas 154 M², berdasarkan SHM No. 182 tahun 2011. Penggugat mendapatkan tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25/10/2016. Sedangkan Tergugat memiliki sebidang tanah dengan luas 288 M² berdasarkan SHM No. 283 dan berdasarkan Surat tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 15 April 2010, Tergugat mendapatkan ijin untuk mendirikan bangunan seluas 225 M². Tergugat membangun bangunan dengan luas 326 M² dan telah masuk /mengambil sebagian tanah milik Penggugat dengan luas 6 M². Perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat dengan menyatakan bahwa Tergugat telah membeli tanah pada tahun 2009 berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 5 Mei 2009 dan telah terbit (balik nama) sertifikat atas nama Tergugat pada tanggal 10 Maret 2010, serta mulai mendirikan bangunan sejak tahun 2010. Bahwa 6 (enam) tahun kemudian barulah Penggugat muncul setelah membeli tanah yang posisinya bersinggungan dengan patok batas IV. Tergugat membeli objek berdasarkan sertifikat yang terdapat tanda-tanda batas berupa patok besi dan sejak Tergugat membangun rumah tahun 2010 tidak ada yang merasa keberatan;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan para pihak, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan tentang gugatan Penggugat, dalam hal ini petitum gugatan, walaupun hal tersebut tidak diajukan eksepsi oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa agar suatu gugatan memenuhi syarat formil maka harus mencantumkan petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan Penggugat, berupa deskripsi yang jelas yang harus dibebankan kepada Tergugat. Dengan kata lain petitum berisi permintaan untuk dinyatakan dan ditetapkan sebagai hak Penggugat atau hukuman kepada Tergugat;

Halaman 25 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte



Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan bahwa dalil gugatan Penggugat pada pokoknya berisi tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat. Perbuatan melawan hukum tersebut adalah penguasaan sebagian tanah milik Penggugat oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat, bahwa tanah milik Penggugat dan tanah milik Tergugat adalah berbatasan pada bagian belakang. Bahwa batas atau persinggungan tanah milik Penggugat dan Tergugat adalah berada pada satu titik. Hal ini juga bersesuaian dengan Surat Ukur bidang tanah tersebut pada Sertifikat Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan, jawaban dan hasil Pemeriksaan Setempat maka menurut Majelis Hakim perselisihan atau pokok sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah mengenai kepemilikan tanah atau sengketa tanah. Bahwa tujuan gugatan dalam sengketa kepemilikan tanah adalah untuk mengembalikan bidang tanah yang dimaksud dalam gugatan;

Menimbang, bahwa petitum terbagi menjadi 3 (tiga) yaitu :

1. Petitum Primer atau tuntutan pokok yang langsung berhubungan dengan pokok perkara;
2. Petitum Tambahan, bukan tuntutan pokok tetapi masih ada hubungannya dengan pokok perkara seperti : Tuntutan tentang biaya perkara, tuntutan “*uivoerbaar bij voorraad*”, tuntutan uang paksa (*dwangsom*), dsb;
3. Petitum Subsidiar atau pengganti. Biasanya berisi kata-kata: “apabila Majelis Hakim perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)”;

Menimbang, bahwa setelah mencermati petitum gugatan Penggugat bahwa petitum poin 2 dan poin 3 adalah petitum primer berisi permintaan untuk dinyatakan dan ditetapkan sebagai hak Penggugat. Selanjutnya petitum poin 4 , poin 5 dan poin 7 adalah petitum primer yang berisi penghukuman kepada Tergugat. Sedangkan petitum lainnya adalah petitum tambahan;

Menimbang, bahwa dalam petitum poin 4 gugatan disebutkan, “Menghukum kepada Tergugat untuk membayar kerugian materil atas dasar penggunaan tanah milik Penggugat SHM No. 182 untuk kepentingan pribadi Tergugat sebesar Rp. Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) secara tunai”; dan dalam petitum poin 7 disebutkan, “Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian atas dasar penggunaan tanah milik Penggugat SHM No.

Halaman 26 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

182 Pemegang Hak Milik SINTA PURNAMA, untuk kepentingan pribadi (Tergugat) sebesar Rp. 200.000.000. (Dua Ratus Juta Rupiah);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim bahwa frasa atau kalimat “atas dasar penggunaan tanah” dalam petitum poin 4 dan poin 7 tersebut dapat diartikan bahwa ganti rugi tersebut hanya untuk penggunaan tanah Penggugat oleh Tergugat. Hal ini menimbulkan ketidakjelasan atas apa yang dituntut dalam gugatan, apakah sekedar membayar kerugian atas penggunaan tanah ataukah pengembalian tanah sengketa. Dalam hal ini sekan-akan Penggugat dapat mengajukan kembali tuntutan hak atas pengembalian tanahnya

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam perkara aquo adalah tentang sengketa kepemilikan tanah, yaitu sengketa tentang batas tanah, maka petitum primer yang harus diminta adalah pengembalian bidang tanah milik Penggugat yang dikuasai atau diserobot oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa petitum gugatan yang berisi penghukuman sangat berkaitan dengan pelaksanaan putusan (eksekusi) apabila gugatan dikabulkan. Terdapat dua macam eksekusi yaitu eksekusi riil dan eksekusi pembayaran sejumlah uang. Eksekusi riil adalah dilakukan dalam hal persengketaan hak milik atau sengketa perjanjian untuk melaksanakan suatu perbuatan. Sedangkan eksekusi pembayaran sejumlah uang sangat terbatas atas perjanjian hutang piutang dan ganti rugi berdasarkan wanprestasi, dan dapat diperluas berdasarkan ketentuan Pasal 225 HIR apabila Tergugat enggan menjalankan perbuatan dalam waktu tertentu. Dapat dilakukan penggabungan antara eksekusi riil dan eksekusi pembayaran sejumlah uang dalam kasus tertentu. (Yahya Harahap, 2005, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Sinar Grafika, hal. 27);

Menimbang, bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung No, 720 K/Pdt/1997, tanggal 9 Maret 1999 disebutkan, *“bilamana hubungan antara posita dengan petitum tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut menurut hukum acara harus dinyatakan tidak dapat diterima”*. (Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad, 2005, Disusun oleh Ali Boediarto, Swara Justitia Jakarta, hal. 62);

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat tersebut tidak memenuhi syarat formil gugatan dan dapat menimbulkan sengketa baru di kemudian hari. Oleh karenanya menurut Majelis Hakim untuk ketertiban beracara maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Halaman 27 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, ketentuan dalam RV, yurisprudensi dan doktrin serta peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.351.000,00 (dua juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate, pada hari Senin, tanggal 21 September 2020, oleh kami, Rudy Wibowo, SH.MH, sebagai Hakim Ketua, Sugiannur, SH dan Ferdinal, SH.MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 23 September 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, serta Zadrak Pally, SH, sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Kuasa Pengugat dan Kuasa Tergugat serta tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sugiannur, SH

Rudy Wibowo, SH.MH

Ferdinal, SH.MH

Panitera Pengganti,

Zadrak Pally, SH

Halaman 28 dari 26 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp. 75.000,-
3. PNPB	Rp. 30.000,-
4. Panggilan	Rp. 1.200.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.000.000,-
6. Materai	Rp. 6.000,-
7. Redaksi	Rp. 10.000,-

Jumlah Rp. 2.351.000,-

(dua juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah)