



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor: 70/PDT/2014/PT.SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

ALWAN SAPUTRA, pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil, alamat : Perumahan Korpri Blok A-2, No. 09, RT -, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat / Pemanding ;

Melawan

HAJI ANDI BAHARUDDIN, pekerjaan : wiraswasta, alamat : Jl. Jelarai Raya RT. 021/RW. 07, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya WILMAR SAGALA, SH dan REKAN, Advokat/Pengacara/Penasihat Hukum yang beralamat di Jl. Kol. Soetadji No. 13 Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Januari 2014, selanjutnya disebut sebagai Penggugat / Terbanding;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 70/PDT/2014/PT.SMR, tanggal 24 Juli 2014 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

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)



TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 04 April 2013, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor tanggal 05 April 2013, sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki/sebuah bangunan rumah Toko diatas tanah perwatasan milik Penggugat tersebut, panjang 30 meter dan lebar 7 meter dan luasnya kurang lebih 210 M², berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 04 Juli 2005, dan tanah perwatasan tersebut, berdiri bangunan rumah Toko yang terletak di Jalan Sengkawit RT. XVI, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dengan batas-batas sebagai berikut dibawah ini ;

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Sengkawit;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Lasalasia;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Haji Saipul;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Mustapa;

2. Bahwa diatas tanah perwatasan tersebut, berdiri bangunan rumah toko milik Penggugat, bangunan rumah toko berukuran lebar 6 meter dan panjang 24 meter terdiri dari bahan bangunan batu dan atap seng, yang ditempati oleh Tergugat dan Tergugat hanya sebagai penyewa saja;
3. Bahwa pada tanggal 27 Agustus 2008 Penggugat telah menyewakan bangunan rumah toko yang terletak di Jalan Sengkawit RT. XVI kepada Tergugat, berdasarkan surat perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh antara pihak pertama (Penggugat) dan pihak kedua (Tergugat) pada tanggal 27 Agustus 2008, dan harga sewa yang telah disepakati pertahunnya sebesar Rp. 12.000.000.- disewa selama 3 tahun dan 6 bulan dengan jumlah sewa keseluruhannya sebesar Rp. 42.000.000.- (empat puluh dua juta rupiah);
4. Bahwa pihak kedua (Tergugat) mulai menempati bangunan rumah toko tersebut, terhitung mulai bulan Juli tahun 2008 sampai dengan bulan Januari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 2012, atau selama 42 bulan, bahwa dengan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa antara pihak pertama (Penggugat) dengan pihak kedua (Tergugat) pada bulan Januari tahun 2012 dan Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat sebelum berakhir masa kontraknya Penggugat sudah memberitahukan kepada Tergugat dan Tergugat masih juga menempati bangunan rumah toko milik Penggugat tersebut, dan Tergugat tidak mau keluar dari bangunan rumah toko tersebut, adalah jelas merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi (Vide pasal 1571 dan pasal 1572 KUHPdata);

5. Bahwa temyata sampai saat ini Tergugat tidak bersedia menyerahkan / mengosongkan bangunan rumah toko milik Penggugat tersebut, yang telah berakhir masa kontraknya pada bulan Januari tahun 2012, meskipun Penggugat telah berulang kali meminta Tergugat untuk segera menyerahkan bangunan rumah Toko tersebut, kepada Penggugat namun selalu tidak diindahkan oleh Tergugat;
6. Bahwa oleh karena sampai saat ini Tergugat tidak bersedia menyerahkan kembali bangunan rumah toko milik Penggugat tersebut, dan Tergugat, tidak bersedia mengosongkan bangunan rumah toko tersebut, maka jelas perbuatan Tergugat adalah merupakan suatu perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang sangat merugikan bagi Penggugat baik moril maupun imateriil;
7. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat tersebut diatas adalah sebagai berikut :

KERUGIAN IMATERIIL :

Apabila Tergugat membayar uang sewa bangunan rumah toko milik Penggugat tersebut sebesar Rp. 40.000.000/tahun, terhitung mulai tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012 sampai dengan tahun 2017, dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp.40.000.000 x 5 tahun, Rp. 200.000.000 (*dua ratus juta rupiah*);

Hilangnya keuntungan dari hasil uang sewa bangunan rumah toko milik Penggugat tersebut yang disebabkan tidak dibayar oleh Tergugat, maka apabila dibayar akan menghasilkan keuntungan sebesar 10 % setiap bulannya dihitung semenjak Tergugat menguasai bangunan rumah toko tersebut sebesar Rp.200.000.000.- (*Dua ratus juta rupiah*) sampai Tergugat membayar tunas kepada Penggugat;

KERUGIAN MORIL

Karena nama baik Penggugat menjadi tercemar, dan Penggugat merasa malu kepada keluarga dan anggota masyarakat Bulungan, serta Penggugat telah diremehkan oleh Tergugat dengan perbuatannya tersebut diatas kerugian mana yang tidak dapat dinilai dengan uang namun setidaknya tidaknya tidak kurang dari Rp. 500.000.000 (*lima ratus juta rupiah*);

8. Bahwa Penggugat telah cukup berupaya menghubungi Tergugat agar mau menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan, dan meminta Tergugat untuk menyerahkan kembali bangunan rumah toko tersebut kepada Penggugat namun tidak diindahkan oleh Tergugat, maka dengan sangat menyesal persoalan ini Penggugat ajukan ke Pengadilan;
9. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat dan syah menurut hukum, maka sangat beralasan apabila dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voerbaar bij vorraad*) meskipun ada perlawanan, banding ataupun kasasi;
10. Bahwa Penggugat sangat khawatir terhadap Tergugat dimana sebelum perkara ini berkekuatan hukum tetap, Tergugat bermaksud menghilangkan hak tuntutan Penggugat serta menjual bangunan rumah Toko dan tanah perbatasan tersebut kepada pihak lain, oleh karena itu Penggugat mohon kepada Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor di Tanjung,

Halaman 4 dari 20 halaman putusan Nomor 70/PDT/2014/PT.SMR

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

yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita milik terhadap bangunan rumah toko dan tanah perbatasan tersebut serta sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak;

Berdasarkan hal-hal yang Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar memanggil pihak yang berperkara untuk didengar keterangannya dipersidangan, dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan kembali bangunan rumah toko dan tanah perbatasan tersebut kepada Penggugat sebagaimana terurai diatas, jika perlu dengan bantuan alat Negara (Kepolisian);
2. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak/ kuasa daripadanya untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun diatas bangunan rumah Toko dan tanah perbatasan milik Penggugat tersebut dan apabila Tergugat tidak mengindahkan putusan provisi ini dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perpelanggaran;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bangunan rumah toko dan tanah yang ditempati oleh Tergugat adalah hak milik Penggugat, dan Tergugat hanya sebagai penyewa saja
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa perbuatan Tergugat yang terurai diatas adalah sebagai perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) dengan segala akibat hukum dari padanya;
4. Menyatakan putus hubungan sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat dengan segala akibat hukum dari padanya;

Halaman 5 dari 20 halaman putusan Nomor 70/PDT/2014/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas bangunan rumah toko yang berukuran lebar 6 meter dan panjang 24 meter, dan tanah/obyek sengketa yang berukuran Panjang 30 meter dan lebar 7 meter atau luasnya kurang lebih 210 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Sengkawit

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Lasalasia

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Haji Saipul

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Mustapa

Yang terletak di RT.XVI Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, berdasarkan surat pernyataan jual beli, tanggal 04 Juli 2005, adalah sah dan berharga;

6. Memerintahkan Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak/kuasa dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun diatas bangunan rumah toko dan tanah perbatasan milik Penggugat tersebut, dan apabila Tergugat tidak mengindahkan putusan provisi ini dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) perpelanggaran;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagai berikut :

KERUGIAN IMATERIIL

Apabila Tergugat membayar uang sewa bangunan rumah toko milik Penggugat tersebut sebesar Rp. 40.000.000/tahun, terhitung mulai tahun 2012 sampai dengan tahun 2017, dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp.40.000.000 x 5 tahun, Rp. 200.000.000 (*dua ratus juta rupiah*);

Hilangnya keuntungan dari hasil uang sewa bangunan rumah toko milik Penggugat tersebut yang disebabkan tidak dibayar oleh Tergugat, maka apabila dibayar akan menghasilkan keuntungan sebesar 10 % setiap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulannya dihitung semenjak Tergugat menguasai bangunan rumah toko tersebut sebesar Rp.200.000.000.- (*Dua ratus juta rupiah*) sampai Tergugat membayar tunas kepada Penggugat;

KERUGIAN MORIIL

Karena nama baik Penggugat menjadi tercemar, dan Penggugat merasa malu kepada keluarga dan anggota masyarakat Bulungan, serta Penggugat telah diremehkan oleh Tergugat dengan perbuatannya tersebut diatas kerugian mana yang tidak dapat dinilai dengan uang namun setidaknya tidaknya tidak kurang dari Rp. 500.000.000 (*lima ratus juta rupiah*);

8. Memerintahkan Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak /kuasa dari padanya untuk mengosong bangunan rumah toko dan tanah perbatasan tersebut, dan tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun diatas bangunan rumah toko yang menjadi objek sengketa, dan menyerahkan bangunan rumah toko kembali kepada Penggugat dalam keadaan seperti semula, tanpa syarat apapun;
9. Menyatakan syah dan berharga sita milik (*Revindicatoir beslag*) dan sita jaminan (*Conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Tanjung Selor dalam perkara ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit voerbaar bij vorraad*) meskipun Tergugat mengajukan perlawanan, banding ataupun kasasi;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) setiap harinya apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Membebankan biaya perkara yang timbul akibat perkara ini kepada Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBSIDAIR

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya bertanggal 01 Agustus 2013, sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali atas pengakuan yang jelas tegas;
2. Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat adalah tidak benar, supaya Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil Penggugat, maka dengan ini Tergugat perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya dalam hubungan hukum ini sebagai berikut :
 - Bahwa pada awal Tahun 2008 di Jl. Sengkawit RT. 16 Kelurahan Tanjung Selor Ilir ada sebuah bangunan toko yang ditawarkan H. Baharuddin kepada kami untuk disewakan sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) per tahun.
 - Bahwa kami setuju menyewa bangunan toko dimaksud selama 3 tahun dan 6 bulan (42 bulan) dengan pembayaran Rp.42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah), terhitung mulai Tanggal 01 Juli 2008 dan berakhir 31 Desember 2011.
 - Bahwa satu bulan setelah kami menempati bangunan toko tersebut, datang kepada kami Drs. H. Andi Hatta, MM dan seorang anaknya (Aldhy Mubaraq) dan mengatakan bahwa lahan dimana diatasnya berdiri bangunan bangunan toko yang kami sewa tersebut adalah lahan miliknya dengan diatasnamakan Aldhy Mubaraq;
 - Bahwa yang bersangkutan (H. Andi Hatta) telah beberapa kali melarang H. Baharuddin untuk membangun di atas lahan tersebut namun tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipedulikan, sehingga bangunan bangunan toko berdiri dan disewakan kepada kami;

- Bahwa Bapak H. Andi Hatta tetap mempersilakan kepada kami untuk menempati lahan dimaksud dan meminta kami melaporkan kepadanya apabila akan selesai sewa-menyewa dengan H. Baharuddin;

-Bahwa pada Bulan April 2010, atas kesepakatan dengan H. Baharuddin, saya ada menambah ruang depan bangunan menjadi etalase untuk keperluan usaha dengan biaya Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah) dan jika dikonversikan akan menambah waktu sewa bangunan selama 6 (enam) bulan;

-Bahwa dengan penambahan waktu tersebut maka perjanjian sewa yang tadinya selama 42 bulan menjadi 48 bulan (4 tahun), atau jika terhitung mulai Tanggal 01 Juli 2008 maka akan berakhir pada Tanggal 30 Juni 2012;

-Bahwa pada awal bulan Juni 2012, sekitar sebulan sebelum masa sewa berakhir saya bertemu dengan bapak H. Andi Hatta pada kesempatan tersebut yang bersangkutan mengeluhkan tentang status lahan tersebut dimana H. Baharuddin sepertinya tidak ada itikad baik untuk menyelesaikannya atau ganti rugi lahan tersebut;

-Bahwa dari pembicaraan tersebut berlanjut kepada penawaran untuk saya bersedia membeli lahan tersebut, setelah melalui berbagai pertimbangan pada 25 Juni 2012 saya membeli lahan tersebut senilai Rp. 115.000.000,- (fotocopy bukti pembelian dan surat-surat tentang status lahan terlampir), pembelian lahan tersebut hanya sebagian dari luas lahan sesuai surat keterangan kepemilikan yaitu 7 m x 26 m dari luas keseluruhan 13 m x 26 m;

-Bahwa selanjutnya saya melakukan upaya penawaran harga kepada H. Baharuddin terkait bangunan yang ada, namun berberapa kali upaya tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada titik temu tentang harga, hingga Penggugat melayangkan Gugatannya ke Pengadilan Negeri Tanjung Selor;

Berdasarkan hal-hal yang terungkap tersebut kami (Tergugat) menyampaikan pendapat sebagai berikut :

1. Gugatan pemutusan sewa-menyewa bangunan toko tidak berdasar, karena pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak kuat secara hukum disebabkan lahan tempat H. Baharuddin menyewakan bangunan miliknya adalah bukan lahan milik yang bersangkutan tapi milik Aldy Mubaraq;
2. Walaupun perjanjian sewa-menyewa tersebut tetap dijadikan dasar Gugatan pada Persidangan ini, perjanjian tersebut sudah tidak berlaku karena sudah habis masa sewa-menyewanya;
3. Benar bahwa 01 Juli 2008 sampai dengan 30 Juni 2012 status kami adalah penyewa di tempat tersebut namun sejak 25 Juni 2012 (saat transaksi jual beli) maka status kami adalah pemilik sah dari lahan yang digugat H. Baharuddin sebagai miliknya;
4. Tidak benar lahan yang diakui H. Baharuddin sebagai miliknya karena jika merujuk dokumen-dokumen yang sah yaitu :
 - SK. Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Bulungan No. 845/SK-079/1999 Tanggal 09 Maret 1999;
 - Berita acara peninjauan lokasi tanggal 07 Januari 2004 oleh Tim Penyelesaian Sengketa Tanah Pemerintah Kabupaten Bulungan yang terdiri dari DPRD Kabupaten Bulungan, BPN Kabupaten Bulungan, Bagian TAPEM Setkab. Bulungan, Kecamatan Tanjung Selor dan Kelurahan Tanjung Selor Ilir;
 - Berita Acara Peninjauan Lokasi tanggal 23 Desember 2004 oleh Petugas Kelurahan Tanjung Selor Ilir dan Kecamatan Tanjung Selor;
 - Surat pernyataan Sdr. Aldy Mubaraq tanggal 30 Desember 2004 tentang Kepemilikan Lahan;

Halaman 10 dari 20 halaman putusan Nomor 70/PDT/2014/PT.SMR

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

Maka lahan yang dimaksud adalah milik sah dari Sdr. Aldy Mubaraq yang sejak 25 Juni 2012 telah kami beli (sebagian) dari yang bersangkutan;

5. H. Baharuddin telah mendirikan bangunan di atas lahan yang bukan miliknya namun diakui secara paksa tanpa surat kepemilikan lahan yang jelas, jadi bisa dianggap bangunan tersebut adalah bangunan liar di atas lahan orang lain yang kemudian disewakan kepada kami;
6. Bahwa ada upaya pemilikan secara tidak sah dan melanggar hukum oleh H. Baharuddin melalui pemalsuan dokumen surat kepemilikan lahan oleh yang bersangkutan berdasarkan informasi dari Ketua RT. XVI Kelurahan Tanjung Selor Ilir dan Lurah Tanjung Selor Ilir (bukti pemalsuan surat terlampir) tapi tidak dilanjutkan ke proses pidana karena yang bersangkutan (H. Baharuddin) telah mengakui perbuatannya dan meminta maaf pada Lurah Tanjung Selor Ilir serta berjanji tidak akan mengulangi perbuatan tersebut;
7. Kami menduga yang bersangkutan (H. Baharuddin) kembali melakukan upaya pelanggaran hukum dengan membuat surat kepemilikan lahan palsu lagi yang digunakan untuk mengakui lahan tersebut dan untuk digunakan sebagai dasar menggugat kami ke Pengadilan Negeri Tanjung Selor saat ini, dengan dasar yang tidak jelas, membuat pernyataan sendiri dan tidak didukung bukti-bukti yang sah, dengan pengakuan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : berbatasan dengan Jalan Sengkawit
- Sebelah selatan : berbatasan dengan Lasaliah
- Sebelah timur : berbatasan dengan Haji Saiful
- Sebelah barat : berbatasan dengan Mustapa

Pada faktanya lahan tersebut berada di tempat yang tidak sesuai dengan apa yang dinyatakan H. Baharuddin, namun berada di lokasi sebagai berikut :

- Sebelah utara : berbatasan dengan Jalan Sengkawit
- Sebelah selatan : berbatasan dengan Sy. Abdurrahman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah timur : berbatasan dengan H. Musmulyama (dulu Lasalasiah)
- Sebelah barat : berbatasan dengan H.Abdul Azis/H.Aris (dulu Nurdin AS)

Sesuai dengan dokumen-dokumen yang tersebut pada poin nomor 4;

Berdasarkan uraian-uraian jawaban di atas, saya selaku Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor mengambil keputusan sebagai berikut :

1. Membatalkan/menolak tuntutan Penggugat seluruhnya baik perihal sewa-menyewa bangunan toko maupun gugatan kepemilikan lahan karena lahan yang dimaksud tidak terbukti milik yang bersangkutan;
2. Meminta upaya bongkar paksa bangunan yang dibangun oleh H. Baharuddin di atas lahan yang dulunya milik Aldy Mubaraq dan saat ini telah menjadi milik kami (Tergugat) yang sah;
3. Membebankan biaya perkara yang timbul akibat perkara ini kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Tanjung Selor telah menjatuhkan putusan Nomor : 09/Pdt.G/2013/PN.Tg.Slr, tanggal 29 April 2014 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I

DALAM PROVISI

1. Menolak gugatan provisi yang diajukan oleh Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan tanah dengan ukuran panjang 30 m (tiga puluh meter) dan lebar 7 m (tujuh meter) yang luasnya kurang lebih 210 m² (dua ratus sepuluh meter persegi) serta bangunan rumah toko dengan ukuran panjang 24 m (dua puluh

Halaman 12 dari 20 halaman putusan Nomor 70/PDT/2014/PT.SMR

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

empat meter) dan lebar 6 m (enam meter) yang terletak di Jalan Sengkawit RT. XVI, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : berbatasan dengan Jalan Sengkawit;
- Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah kosong/Lasalasiah;
- Sebelah timur : Berbatasan dengan Mustapa;
- Sebelah barat : Berbatasan dengan H. Saiful;

Adalah milik sah Penggugat, sedangkan Tergugat hanya sebagai penyewa saja.

3. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak/kuasa dari Tergugat untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun di atas bangunan rumah toko milik Penggugat, mengosongkan dan menyerahkan kembali kepada Penggugat bangunan rumah toko serta tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Sengkawit RT. XVI, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan tersebut dalam keadaan seperti semula tanpa syarat apapun;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 3.206.000,00 (tiga juta dua ratus enam ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Membaca berturut-turut

1. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Selor, tertanggal melalui kuasanya menerangkan bahwa pada tanggal 6 Mei 2014, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor : 09/PDT.G/2013/PN.Tg.Slr tanggal 29 April 2014 tersebut ;
2. Surat Pemberitahuan Pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang menerangkan bahwa pada tanggal 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2014, kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;

3. Memori banding bertanggal 24 Mei 2014, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat/Pembanding, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor tanggal 28 Mei 2014, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 30 Mei 2014 ;
4. Kontra memori banding bertanggal 5 Juni 2014, yang diajukan Penggugat / Terbading, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor tanggal 10 Juni 2014, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 25 Juni 2014 ;
5. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang menerangkan bahwa kepada masing-masing pihak pada tanggal 16 Juni 2014 kepada Penggugat/Terbading melalui ahli waris dan Sekretaris Lurah karena Penggugat/Terbading telah meninggal dunia pada tanggal 8 Juni 2014 sesuai surat keterangan kematian Nomor : 445.5/72/MR.RSUD/KM/2014, tanggal 17 Juni 2014 yang dibuat oleh Dokter yang merawat dr. I Wayan Witra, Sp PD Dokter pada RSUD Dr. Soemarno Sosroatmojo, Tanjung Selor dan kepada pihak Tergugat/Pembanding pada tanggal 25 Juni 2014, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat yang ditentukan Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat/Pembanding mengajukan memori banding tertanggal 24 Mei 2014, yang pada pokoknya ada 3 hal yakni :

Halaman 14 dari 20 halaman putusan Nomor 70/PDT/2014/PT.SMR

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

Keberatan Pertama

Bahwa batas-batas tanah yang diputuskan Majelis Hakim amar putusannya tidak sesuai dengan gugatan Penggugat khususnya batas tanah sebelah Timur dan batas tanah sebelah Barat, menurut gugatan batas tanah sebelah Timur berbatasan dengan H. Saiful sesuai fakta berbatasan dengan Mustafa dan untuk batas tanah sebelah Barat sesuai gugatan adalah Mustafa sedangkan sesuai fakta berbatasan dengan H. Saiful ;

Keberatan Kedua

Bahwa Majelis Hakim telah salah dan keliru dalam menerapkan beban pembuktian sebagaimana dimaksud dalam pasal 163 HIR / 283 RBg / 1865 Bw (KUH Perdata), sehingga dengan tidak terbuktinya dalil gugatan Penggugat sebagaimana Posita angka 1 yang batas-batas tanahnya berbeda dengan fakta dilapangan, maka menurut hukum sudah semestinya gugatan Penggugat langsung dinyatakan tidak diterima ;

Keberatan Ketiga

Bahwa Majelis Hakim telah salah menilai dan mempertimbangkan bukti-bukti baik yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding maupun yang diajukan oleh Tergugat / Pembanding, seharusnya Majelis Hakim tingkat pertama menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya, karena berkaitan dengan kepemilikan tanah atas tanah sengketa atas hak kepemilikannya tidak terbuktikan ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan pertama, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat/Terbanding dalam perkara ini adalah Penggugat/Terbanding menuntut pengembalian bangunan Ruko diatas tanah perbatasan milik Penggugat/Terbanding dengan ukuran panjang 30 meter dan lebar 7 meter dengan luas kerang lebih 210 m2 yang disewa oleh Tergugat / Pembanding sejak tahun 2008 dan berakhir Januari 2012 ;

Halaman 15 dari 20 halaman putusan Nomor 70/PDT/2014/PT.SMR

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 tingkat pertama dalam melakukan pemeriksaan perkara ini telah melakukan pemeriksaan setempat yang dihadiri oleh pihak Penggugat/Terbanding dan kuasanya serta Tergugat/Pembanding juga disaksikan / dihadiri oleh dua orang dari Kelurahan. Bahwa terhadap objek perkara yang dilakukan pemeriksaan oleh Majelis Hakim para pihak yakni Penggugat/Terbanding dan Tergugat/Pembanding tidak keberatan dan membenarkan terhadap objek perkara, dengan demikian fakta tentang adanya objek perkara sudah jelas dan benar adanya, sehingga tidak akan terjadi kesalahan objek perkara dalam pelaksanaan putusan. Adapun adanya temuan dalam pemeriksaan setempat mengenai tertukarnya penyebutan batas tanah pada sebelah Barat dan sebelah Timur tidak menjadikan berubahnya posisi / letak atau kaburnya objek perkara atau putusan *non executable*, oleh karenanya sesuai dengan hakikat pemeriksaan setempat Majelis Hakim yang memperbaiki tertukarnya penyebutan batas tanah tidak menyalahi kaidah dan azas hukum beracara, sederhana, cepat dan biaya ringan ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan kedua dan ketiga dari kuasa Tergugat/Pembanding ternyata tidak ada hal yang baru dan telah dipertimbangkan dengan seksama oleh Hakim tingkat pertama dalam putusannya ;

Menimbang, bahwa Penggugat/Terbanding mengajukan kontra memori banding tertanggal 5 Juni 2014 yang pada pokoknya agar Majelis hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkaranya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor : 09/Pdt.G/2013/PN.Tg.Slr tanggal 29 April 2014 ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor : 09/Pdt.G/2013/PN.Tg.Slr tanggal 29 April 2014, dan telah membaca, memperhatikan memori banding yang diajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat/Pembanding melalui kuasanya serta kontra memori banding yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya berdasarkan alasan yang tepat dan benar, karena itu dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis Hakim pengadilan Tinggi kurang sependapat mengenai kata “memerintahkan” pada diktum putusan angka 3 walaupun hal tersebut sesuai dengan petitum yang diminta oleh Penggugat / Terbanding ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan maksud diajukannya gugatan oleh Penggugat/Terbanding dan sesuai pula dengan uraian posita gugatan agar Tergugat/Pembanding berbuat sesuatu yakni menyerahkan kepada Penggugat/Terbanding bangunan rumah toko, maka kata memerintahkan dapat menimbulkan multi tafsir sehingga untuk mempertegas dan sesuai dengan sifat dari suatu putusan akhir yang mengakhiri suatu sengketa, maka tepat apabila diperbaiki dengan menggunakan kata putusan yang bersifat *condemnatoir* yakni dengan kata “menghukum” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor : 09/Pdt.G/2013/PN.Tg.Slr tanggal 29 April 2014 yang dimohonkan banding tersebut harus diperbaiki sekedar mengenai kata “memerintahkan” menjadi “menghukum”, sehingga amar selengkapya sebagaimana pada bunyi putusan ini ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat/Pembanding sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan ketentuan RBg dan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding ;
- **Memperbaiki** putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor : 09/Pdt.G/2013/PN.Tg.Slr tanggal 29 April 2014 yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai kata “memerintahkan” menjadi “menghukum” pada diktum / amar putusan angka 3 sehingga amar putusan selengkapnya sebagai berikut ;

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding untuk sebagian ;
2. Menyatakan tanah dengan ukuran panjang 30 m (tiga puluh meter) dan lebar 7 m (tujuh meter) yang luasnya kurang lebih 210 m² (dua ratus sepuluh meter persegi) serta bangunan rumah toko dengan ukuran panjang 24 m (dua puluh empat meter) dan lebar 6 m (enam meter) yang terletak di Jalan Sengkawit RT. XVI, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara : berbatasan dengan Jalan Sengkawit;
 - Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah kosong/Lasaliasiah;
 - Sebelah timur : Berbatasan dengan Mustapa;
 - Sebelah barat : Berbatasan dengan H. Saiful;Adalah milik sah Penggugat/Terbanding, sedangkan Tergugat/Pembanding hanya sebagai penyewa saja.
3. Menghukum kepada Tergugat/Pembanding atau siapa saja yang mendapat hak/kuasa dari Tergugat/Pembanding untuk tidak melakukan kegiatan

Halaman 18 dari 20 halaman putusan Nomor 70/PDT/2014/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam bentuk apapun di atas bangunan rumah toko milik Penggugat/Terbanding, mengosongkan dan menyerahkan kembali kepada Penggugat/Terbanding bangunan rumah toko serta tanah milik Penggugat/Terbanding yang terletak di Jalan Sengkawit RT. XVI, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan tersebut dalam keadaan seperti semula tanpa syarat apapun;

4. Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;
5. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk selain dan selebihnya ;

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda pada hari **KAMIS** tanggal **28 AGUSTUS 2014** oleh kami **KUSNOTO, SH** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Samarinda selaku Hakim Ketua Majelis, **JANUARSO RAHARDJO, SH** dan **H. TASWIR, SH.MH** para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor : 70/PDT/2014/PT.SMR tanggal 24 Juli 2014, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **RABU** tanggal **03 SEPTEMBER 2014** oleh Majelis Hakim tersebut, dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut, serta **MUSIFAH, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Samarinda tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. JANUARSO RAHARDJO, SH

KUSNOTO, SH

Halaman 19 dari 20 halaman putusan Nomor 70/PDT/2014/PT.SMR

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)



2. H. TASWIR, SH.MH

PANITERA PENGGANTI,

MUSIFAH, SH

Perincian biaya perkara:

1. Materai putusan	Rp. 6.000,-
2. Redaksi putusan	Rp. 5.000,-
3. <u>Biaya pemberkasan</u>	<u>Rp. 139.000,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)