



PUTUSAN

Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

GUSMAN, bertempat tinggal di Desa Bandar Bintuhan, Kecamatan Kaur Selatan, Kabupaten Kaur, Provinsi Bengkulu, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sopian Saidi Siregar, S.H., M.Kn, Saman Lating, S.H., dan Dwi Ratnasari, S.H., para Advokat, yang berkantor di Jalan Mayjend Sutoyo No. 44 Kelurahan Jembatan Kecil, Kecamatan Singgaran Pati, Kota Bengkulu berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bintuhan Nomor 4/SK.Pdt/2020/PN. BTH tanggal 13 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

SONI WAHYUDI, bertempat tinggal di Desa Air Dingin, Kecamatan Kaur Selatan, Kabupaten Kaur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Irwan, S.H., dan Ranggi Setiady, S.H., para Advokat, yang berkantor di Jalan Rafflesia Raya No. 34 A-B RT. 6 RW. 2 Nusa Indah Kota Bengkulu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Januari 2020, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bintuhan Nomor 7/SK.Pdt/2020/PN. BTH tanggal 30 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

RIDWANSYAH, bertempat tinggal di Desa Air Dingin, Kecamatan Kaur Selatan, Kabupaten Kaur, dalam hal ini memberikan kuasa insidentil kepada Arif Fiantoni, berdasarkan Penetapan Nomor 7/Pen.Insidentil/2020/PN Bhn tanggal 7 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

KEPALA KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN

NASIONAL KABUPATEN KAUR/ATR/BPN, berkedudukan di Jalan WR. Supratman, Komplek Perkantoran Padang Kempas, Kecamatan Kaur Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada R. Agus Riyanto, S.H., M.H., Herlan Bustami, S.H., Muhammad Bayu Hartono, S.Si, Purwono Hadi, S.H., dan Nesya Emma Aryani, S.H., para pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kaur,

Halaman 1 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/SKK-17.14/I/2020 tanggal 29 Januari 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bintuhan Nomor 8/SK.Pdt/2020/PN.BTH tanggal 30 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut,

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 20 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bintuhan pada tanggal 20 Januari 2020 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn, telah mengajukan gugatan yang telah diubah secara redaksional pada tanggal 30 Maret 2020, sebagai berikut:

1. Bahwa pada Tanggal 2 Desember 1988 telah terjadi jual beli rumah dan tanah seluas 1017,30 M² (seribu tujuh belas koma tiga puluh meter persegi) yang terletak di Desa Air Dingin Bintuhan Kecamatan Kaur Selatan, dulunya Kabupaten Bengkulu Selatan, sekarang Kabupaten Kaur antara Hadji Sahab Bin Siantang dan Buyung Safi'i Bin H. Kampung (Bapak kandung Penggugat) dengan batas-batas yang terdapat dalam lampiran Surat Jual Beli sebelumnya sebagai Berikut :
 - Batas Utara : Dengan Batas Jalan Besar;
 - Batas Timur : Dengan Tanah Milik Ridwan (dahulunya)
Sekarang Dengan Tanah Milik Penti Binti Lipuk;
 - Batas Selatan : Dengan Batas Tanah Untuk Kuburan (dahulunya);
Sekarang Dengan Tanah Milik Marzuki Ali;
 - Batas Barat : Dengan Batas Tanah milik Bahtiar (dahulunya)
Sekarang dengan tanah Milik Tahwin;
2. Bahwa jual beli tersebut dilakukan berdasarkan Surat Keterangan Pengoporan atau jual beli yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan saksi-saksi pada Tanggal 2 Desember 1988 (P-01) serta diketahui oleh Kepala Desa Air Dingin saat itu atas Nama ICHWAN SYAM;
3. Bahwa Almarhum Buyung Safi'i (Bapak kandung Penggugat) dan keluarga telah menempati rumah tersebut sejak dibelinya pada tahun 1988 hingga sekarang masih ditempati oleh Istri dan anak-anaknya;

Halaman 2 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa bahwa pada hari Jum'at Tanggal 30 Maret 2012, Buyung Safii meninggal dunia sesuai dengan Surat Keterangan Kematian Nomor: 342/AD/KS/XII/2019 (P-02) yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Air Dingin dan ditanda tangani oleh Sekertaris Desa Air Dingin;
5. Bahwa setelah meninggal dunia, Almarhum meninggalkan beberapa harta berupa tanah dan bangunan yang salah satunya rumah tempat tinggal (Objek Sengketa) yang sekarang ditempati oleh Istri almarhum dan anak-anaknya;
6. Bahwa Berdasarkan Surat Keterangan Waris (P-03) yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Air Dingin dan diketahui oleh Camat Kaur Selatan Almarhum meninggalkan satu orang Istri dan 5 orang anak sebagai berikut:
 - a. Gustina Nengsi : Istri
 - b. Gusman : Anak
 - c. Jamaludin : Anak
 - d. Ujang Nawawi : Anak
 - e. Meridian : Anak
 - f. Nopiar Efendi : Anak

Bahwa semua Ahli Waris tersebut sampai sekarang masih hidup;

7. Bahwa dari awal Almarhum Buyung Safi'i (*Bapak kandung Penggugat*) tinggal di rumah tersebut, telah terjadi beberapa kali permasalahan masalah batas tanah, dan permasalahan tersebut telah diselesaikan dengan perdamaian dengan tetap merujuk pada surat-surat kepemilikan hak tahun 1938 sampai dengan sekarang;
8. Bahwa setelah itu sekira tahun tahun 2018 Tergugat II menjual tanah miliknya kepada Tergugat I;
9. Bahwa sekitar tahun 2007 Tergugat II, melalui Turut Tergugat atau Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kaur sudah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 00009 atas nama Tergugat II, seluas 662 m² (enam ratus enam puluh dua meter persegi) atas nama Tergugat II, saat ini sudah dalam proses balik nama ke Tergugat I melalui PPAT;
10. Bahwa proses penerbitan Sertipikat tersebut di atas diduga Cacat Hukum karena, tanpa melalui prosedur yang benar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 18 (penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur atau gambar situasinya atau surat

Halaman 3 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn

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

ukur atau gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;

11. Bahwa diduga kuat proses penerbitan Sertipikat Nomor: 00009 atas nama Tergugat II, diduga Cacat Hukum karena tidak sama sekali melibatkan PARA PEMEGANG HAK ATAS TANAH YANG BERBATASAN;
12. Bahwa setelah Tergugat I membeli tanah tersebut dari saudara Tergugat II, sekitar tahun 2018 Tergugat I membangun ruko 1 (satu) lantai;
13. Bahwa pembangunan tersebut dilakukan dengan melawan hukum dikarenakan pembangunan ruko tersebut mengambil sebagian tanah milik Penggugat;
14. Bahwa berdasarkan surat-surat keterangan hak atas tanah dari Tahun 1938 dan beberapa surat pendukung lainnya, jarak antara fondasi rumah Penggugat dengan tanah milik Tergugat I yang telah dibangun ruko adalah 2,20 Meter, namun kenyataannya pada saat ini jarak antara fondasi rumah Penggugat dengan Ruko Milik Tergugat I tersisa 128 CM;
15. Bahwa semenjak rumah itu dibangun sampai dengan hari ini tidak pernah ada pemugaran atau pergeseran fondasi rumah yang dalam Surat Kepemilikan menjadi patok jarak pembatas dengan tanah milik Tergugat I;
16. Bahwa pada bagian depan tanah milik Penggugat, terdapat patok batas tanah namun patok tersebut telah dicabut oleh orang yang tidak diketahui;
17. Bahwa pada saat Tergugat I melakukan pembangunan ruko, salah satu Ahli Waris atas nama NOPIAR EFENDI telah menegur Penggugat dikarenakan pembangunan tersebut mengambil sebagian tanah milik Penggugat dan merusak atap rumah Penggugat;
18. Bahwa sebagian tanah milik Penggugat yang diambil oleh Tergugat I adalah seluas $117,30 \text{ M} \times 92 \text{ CM} = 10,764 \text{ m}^2$;
19. Bahwa atas teguran tersebut Tergugat mengatakan akan menunggu tukang untuk memperbaikinya, namun pada kenyataannya tidak diperbaiki dan pembangunan tersebut tetap dilanjutkan;
20. Bahwa setelah pembangunan ruko tersebut selesai, Tergugat I juga membuat Tiang beton dudukan tedmond di sebelah belakang dan merusak pagar milik Penggugat untuk membangun dudukan tedmon tersebut;

Halaman 4 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa karena pembangunan dudukan tedmond tersebut masuk dalam tanah milik Penggugat dan dilakukan dengan cara melawan hukum yaitu dengan merusak pagar milik Penggugat, sehingga salah satu ahli waris berniat memindahkan dari tanah milik Penggugat, namun hal tersebut dilaporkan oleh Tergugat I ke Kepolisian Resort Kaur; dan
22. Bahwa dikarenakan berbagai upaya telah dilakukan oleh Penggugat untuk mengambil kembali tanah milik Penggugat tidak berhasil, maka dengan ini Penggugat melayangkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Bintuhan.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Gugatan di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bintuhan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan tanah milik Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 00009 atas nama RIDWANSYAH atau Tergugat II yang sudah dalam proses balik nama ke Tergugat I, yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat tidak memiliki Kekuatan Hukum Mengikat;
4. Menyatakan SAH DAN BERNILAI semua surat-surat yang dimiliki oleh Penggugat berupa surat jual beli rumah dan perkarangan Tertanggal 19 April 1971, surat pengoporan jual beli rumah Tertanggal 2 Desember Tahun 1988, surat DJOAL DAN BELI Nomor 17 Tahun 1938, Surat Petikan dari daftar *Besluit Het Hoofd Van PLASTSELIJK BESTUUR TE BINTOEHAN* Tertanggal 11 November 1935 dan bisa menjadi dasar untuk menerbitkan alas hak atas objek yang dimiliki PENGGUGAT;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara Tanggung Renteng;

Apabila Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat menghadap masing-masing kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat II menghadap sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

Halaman 5 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan menunjuk Erif Erlangga, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bintuhan, sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 1/Pen.Pdt/2020/ PN Bhn tanggal 30 Januari 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tertanggal 28 Februari 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

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

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

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa TERGUGAT I menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan PENGUGAT dalam Surat Gugatannya, kecuali apa yang diakui oleh TERGUGAT I secara tegas, jelas dan diakui kebenarannya menurut hukum;
2. Bahwa Pengadilan Negeri Bintuhan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan dalil para Penggugat pada angka 10 *Bahwa proses penerbitan Sertipikat tersebut diatas diduga cacat hukum karena, tanpa melalui prosedur yang benar sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa pada poin 11 menyatakan diduga kuat proses penerbitan Sertipikat Nomor: 00009 atas nama Tergugat II, diduga cacat hukum karena tidak sama sekali melibatkan para pemegang hak tanah yang berbatasan:*

Selanjutnya dalam tuntutan meminta Pengadilan Negeri Bintuhan untuk “menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 00009 atas nama RIDWANSYAH atau Tergugat II yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Berdasarkan dalil dan permintaan amar putusan yang dinyatakan Penggugat sebagaimana dikemukakan diatas, maka Pengadilan Negeri Bintuhan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini. Karena sah atau tidak sahnya Sertipikat Nomor: 00009 dimaksud diatas atas nama RIDWANSYAH bukanlah wewenang Pengadilan Negeri Bintuhan untuk memutuskannya, melainkan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara.

3. Tidak Semua Ahli Waris Turut Sebagai Pihak Dalam Perkara;

Bahwa berdasarkan posita penggugat pada point 6 menyatakan Surat Keterangan Waris (P-03) yang dikeluarkan oleh kepala Desa Air Dingin dan diketahui oleh camat kaur Selatan Almarhum meninggalkan satu orang isteri dan 5 orang anak sebagai berikut:

Halaman 6 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Gustian Nengsi : Isteri
- b. Gusman : Anak
- c. Jamaludin : Anak
- d. Ujang Nawawi : Anak
- e. Merdian : Anak
- f. Nopiar Efendi : Anak

Bahwa asal usul tanah sengketa (yang letak, luas dan batas-batasnya seperti terperinci dalam surat gugatan), adalah milik ayah Penggugat bernama Buyung Safi'i yang diperoleh dari jual beli tertanggal 2 Desember 1988 antara Bin Sintang dan Buyung Safi'i Bin H. Kampung;

Bahwa Buyung Safi'i meninggal pada hari Jumat tanggal 30 Maret 2012, dalam perkara *a quo* yang dituntut oleh Penggugat adalah tanah milik dari ayahnya yang bernama Buyung Safi', yang sepengetahuan Tergugat I dan berdasarkan gugatannya pada point 6 tersebut diatas menyatakan anak Buyung Safi'i bukan Penggugat satu-satunya ahli warisnya, akan tetapi ada 6 (enam) orang yaitu Gustian Nengsi: Isteri, Gusman: Anak, Jamaludin: anak, Ujang Nawawi: anak, Merdian: anak, Nopiar Efendi: anak. Maka seharusnya ke 6 (enam) ahli waris tersebut harus turut sebagai pihak dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas jelas syarat-syarat formil gugatan tidak terpenuhi dan oleh karenanya menurut hukum acara perdata serta sesuai dengan Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2438 K/Sip/1980 Tanggal 22 Maret 1982, maka tidak ada alternatif lain kecuali gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;

4. Posita dan Petitum Saling Bertentangan;

1. Bahwa apabila diperhatikan posita gugatan jelas mendalilkan sebidang tanah seluas 117, 30 M x 92 CM = 10,764 M2 yang menjadi objek dalam perkara *a quo* adalah milik Penggugat yang diambil oleh Tergugat I:

Bahwa pada petitum gugatan ini tidak dimohonkan status tanah sengketa seluas 117, 30 M x 92 CM = 10,764 M2 siapa pemiliknya apakah milik Penggugat atau Tergugat I dan Tergugat II, melainkan didalam Petitum menyatakan menghukum Tergugat I untuk mengembalikan tanah milik Penggugat dalam keadaan kosong tanpa kejelasan status tanah sehingga apabila Posita dan Petitum bertentangan maka tidak ada alternatif lain untuk mendiskualifikasi sebagai gugatan obscur libel karena Petitum bertentangan dengan Posita sebagaimana pendapat ahli hukum (Sudikno Mertokusumo, 1988:36);

Halaman 7 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Gugatan Kabur karena mencampur adukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Jual Beli.

Penggugat pada point 13 menyatakan bahwa pembangunan tersebut dilakukan dengan melawan hukum dikarenakan pembangunan ruko tersebut mengambil sebagian tanah milik Penggugat;

Bahwa apabila diperhatikan pada petitum gugatan ini tidak menyebutkan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum melainkan didalam Petitum Penggugat memohon kepada majelis Hakim dan menyatakan SAH dan BERNILAI semua surat-surat yang dimiliki Penggugat berupa surat jual beli rumah dan perkarangan tertanggal 19 April 1971, surat pengoporan jual beli rumah tertanggal 2 Desember 1988, surat DJOAL DAN BELI nomor 17 Tahun 1938, surat petikan dari daftar Besluit Het Hoofd Van PLASTSELJIK BESTUUR TE BINTOEHAN Tertanggal 11 November 1935 dan bisa menjadi dasar untuk menerbitkan alas hak atas objek yang dimiliki Penggugat;

Bahwa oleh karena dalil-dalil yang disampaikan pada posita sangat bertentangan dengan petitum, maka sangat beralasan hukum apabila gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

5. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan PENGUGAT dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya menurut hukum;
6. Bahwa PENGUGAT pada point 18 Gugatannya mendalilkan:
"Bahwa TERGUGAT I telah mengambil tanah milik Penggugat seluas 117, 30 M x 92 CM = 10,764 M2.

Bahwa tidak benar adanya dalil PENGUGAT yang menyebutkan "Bahwa TERGUGAT I telah mengambil tanah milik Penggugat seluas 117, 30 M x 92 CM = 10,764 M2." Tergugat I membangun ruko 1 (satu) yang dipersalkan Penggugat adalah telah sesuai ketentuan dengan batas-batas samping kiri maupun samping kanan berdasarkan rumah lama yang ada diatas tanah yang dibeli oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 00009.

7. Bahwa PENGUGAT pada point 20 gugatannya mendalilkan setelah membangun ruko tersebut selesai, Tergugat I juga membuat Tiang Beton dudukan tedmon disebelah belakang dan merusak pagar milik Penggugat untuk membangun duduk tedmond;

Halaman 8 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn

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 benar adanya dalil PENGUGAT yang menyebutkan "Bahwa TERGUGAT I telah merusak pagar milik Penggugat untuk membangun dudukan tedmond".

Tergugat tidak pernah merusak pagar sewaktu membangun dudukan termond dan dudukan tedmond dibuat berada diatas tanah bekas sepsiteng rumah lama (Tergugat II/RIDWANSYAH).

8. Bahwa TERGUGAT I pada point 21 gugatan Penggugat mendalilkan karena pembangunan dudukan tedmond tersebut masuk dalam tanah milik Penggugat dan dilakukan dngan cara melawan hukum yaitu dengan merusak pagar milik Penggugat, sehingga salah satu ahli warisnya berniat memindahkan dari tanah milik Penggugat, namun dilaporkan oleh Tergugat I ke Kepolisian Resort Kaur:
9. Bahwa tidak benar adanya dalil PENGUGAT yang menyebutkan Tergugat telah melawan hukum dengan merusak pagar milik Penggugat, sehingga salah satu ahli warisnya berniat memindahkan dari tanh milik Penggugat, namun dilaporkan oleh Tergugat I ke Kepolisian Resort Kaur:

Bahwa tidak benar sebagian ahli waris berniat untuk memindahkan dudukan tedmond melainkan sengaja merusak dan memporak-porandakan bangunan dudukan termond dengan cara anarkis secara beramai-ramai sambil dengan perkataan marah-marah;

Bahwa oleh karena dalil-dalil yang dikemukakan pihak PENGUGAT sungguh tidak mempunyai dasar hukum yang jelas, oleh karena itu mohon kepada yang mulia Majelis Hakim untuk mengesampingkan serta menolak dalil-dalil Gugatan PENGUGAT.

10. Bahwa pada petitum point 3 (tiga) Gugatan PENGUGAT dapat kami tanggapai bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum (PMH) pihak TERGUGAT, sehingga tidak beralasan hukum pihak Penggugat untuk menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00009 atas nama RIDWANSYAH atau TERGUGAT II yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat tidak memiliki kekuatan Hukum Mengikat;
11. Bahwa oleh karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pihak PENGUGAT sungguh tidak berdasarkan hukum oleh karena itu mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk mengesampingkan serta menolak dalil-dalil gugatan PENGUGAT;

Berdasarkan alasan hukum tersebut di atas, TERGUGAT membantah kebenaran gugatan PENGUGAT dan sudah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;

Halaman 9 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya, setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet On Vanklijke Verklard*);
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar setiap biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Jika Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat II memberikan pula jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan hukum oleh TERGUGAT II;

2. Tentang Kompetensi absolut.

Bahwa objek dari sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00009 atas Nama Ridwansyah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kaur, yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan untuk membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) tersebut ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) bukan kepada Pengadilan Negeri, hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1 butir 3 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang Menyatakan: "*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*";

Berdasarkan rincian penjelasan-penjelasan tersebut di atas dan fakta yuridis yang terungkap, maka gugatan PENGGUGAT adalah kabur, sehingga patut dinyatakan tidak diterima untuk seluruhnya.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dengan adanya Gugatan Penggugat terhadap Tergugat II tersebut membuat Tergugat II secara pribadi sangat TERKEJUT, karena selama ini Tergugat II selalu taat, patuh dan tunduk kepada peraturan yang ada,

Halaman 10 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan segala sesuatu yang Tergugat II tempuh sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan oleh pemerintah terkait kewenangan disemua Instansi masing-masing;

2. Bahwa tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan hukum oleh TERGUGAT II;
3. Bahwa tergugat menolak dengan tegas dalil Gugatan PENGGUGAT pada posita angka 10 dan 11 dengan alasan Tergugat II telah menempuh semua prosedur dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00009 atas nama Tergugat II tersebut;
4. Bahwa dapat Tergugat II Jelaskan mengenai Acuan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00009 atas nama Tergugat II adalah SURAT KETERANGAN TUKAR MENUKAR RUMAH pada tanggal 12 September tahun 1996 antara Tergugat II dengan Saudara Bapak DARSAN, yang mana di dalam Surat Keterangan Tukar Menukar Rumah tersebut menerangkan dengan jelas dan lengkap, baik Lokasi, Luas (Panjang X Lebar) dan batas tanah (Utara, Selatan, Barat dan Timur) turut juga dihadiri saksi-saksi yang berbatasan langsung dengan tanah rumah tersebut, termasuk Kepala Desa Air Dingin pada saat itu, saksi-saksi juga membubuhkan tandatangan di dalam Surat Keterangan Tukar Menukar Rumah tersebut, termasuk saksi Bapak Buyung Safi'i (Alm) dalam hal ini sebagai Orang Tua dari Penggugat. (Bukti TII-1);
5. Bahwa pada saat pengukuran tanah sebelum dibuat Surat Keterangan Tukar Menukar Rumah, kedua saksi yaitu yang berbatasan langsung dengan tanah tersebut hadir dan ikut menyaksikan dan menyetujui ukuran yang tertera di dalam Surat Keterangan Tukar Menukar Rumah tersebut, dan pada saat pengukuran tanah tersebut, baik batas sebelah selatan maupun sebelah utara sudah ada pagar batas tanah yang cukup jelas, sehingga gampang dan mudah untuk mengukurnya;
6. Bahwa untuk meyakinkan Majelis Hakim mengenai kebenaran tentang apa yang yang Tergugat II sampaikan, maka Tergugat II menyampaikan asal muasal tanah dan rumah tersebut;
 - 6.1 Tanah dan Rumah yang dimiliki oleh Bapak Buyung Safi'i (Alm) dalam hal ini merupakan orang tua kandung dari saudara Penggugat adalah membeli dari Bapak H. SUDIRHAN ZAHAB pada tanggal 02-12-1988, dan telah memberikan surat keterangan yang ditandatangani diatas materai. (Bukti TII-2);

Halaman 11 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.2 Tanah dan Rumah yang dimiliki oleh Tergugat II adalah hasil dari Tukar Menukar Rumah antara Tergugat II dengan Bapak DARSAN pada tanggal 12-09-1996 dan telah memberikan surat keterangan yang ditandatangani diatas materai (*Bukti TII-3*), namun sekarang telah menjadi Hak Milik dari Tergugat I karena sudah dibeli oleh tergugat I;

7. Bahwa Tergugat II Menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita nomor 22, bahwa tedmond tersebut jelas berada di atas tanah Tergugat II dulunya yang sekarang sudah menjadi milik Tergugat I, hal ini dibuktikan dengan laporan oleh tergugat I kepada pihak Kepolisian Resort Kaur dan sudah diproses secara hukum sesuai dengan hukum yang berlaku;
8. Bahwa dalil penggugat yang mengatakan Sertifikat Nomor 00009 atas nama Tergugat II CACAT HUKUM dan dilakukan secara Sporadik. tidak bisa diterima oleh Akal Sehat Tergugat II dikarenakan pada saat pengajuan Sertifikat tersebut sudah melalui semua prosedur yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kaur berdasarkan Hak Penguasaan atas tanah berupa Surat Keterangan Tukar Menukar Rumah dan tidak adanya keberatan yang diajukan oleh Penggugat kepada pihak Turut Tergugat pada saat pengukuran tanah tersebut;

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum di atas, mohon kiranya kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
3. Dan atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 00009 atas nama RIDWANSYAH atau Tergugat II yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat Sah dan Telah Mempunyai Kekuatan Hukum yang Mengikat.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
4. Dan atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Halaman 12 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Jaminan Kepastian Hukum

- a. Bahwa Pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional mendapat tugas utama untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b. Bahwa dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud, maka Pemerintah melakukan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dimana kegiatan pendaftaran tanah dimaksud meliputi:
 - 1) Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;(Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960);
- c. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 3 huruf "a" Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah ditegaskan salah satu tujuan Pendaftaran tanah adalah: *"Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan"*.
- d. Bahwa sebagai tindak lanjut dan hasil dari kegiatan Pendaftaran Tanah dimaksud, maka diberikan surat-surat tanda bukti hak atau Sertipikat Hak Atas Tanah; (Pasal 19 ayat (2) huruf "c" Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960)

2. Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat

- a. Bahwa Sertipikat Hak Atas Tanah adalah sebagai alat pembuktian yang kuat, hal tersebut sebagaimana ditetapkan dalam:
 - 1) Pasal 19 ayat (2) huruf "c" Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yaitu: *"Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat"*.
 - 2) Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yaitu: *"Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut"*.

Halaman 13 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn

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

3) Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: *"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"*.

b. Bahwa dalam Pejelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada alinea ke delapan, ditegaskan bahwa:

"Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini).

c. Bahwa dalam hal suatu Sertipikat Hak Atas Tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikad baik, maka pihak lain tidak dapat lagi menuntut pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah dimaksud dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat

Halaman 14 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

- d. Bahwa maksud dari kalimat “alat bukti yang kuat” sebagaimana dimaksud di atas berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam Sertipikat harus diterima sebagai data yang benar dan sah menurut hukum.

3. Kewenangan Uji Materiil (Pembuktian Keabsahan) Surat Bukti Perolehan Dan Pemilikan Tanah Yang Disampaikan Oleh Pemilik Tanah Kepada Badan Pertanahan Nasional Pada Saat Pendaftaran Tanah

- a. Badan Pertanahan Nasional Tidak Memiliki Wewenang Untuk Menguji Materiil atau Menguji Keabsahan Surat Bukti Perolehan dan Pemilikan Tanah oleh Pemohon Sertipikat Tanda Bukti Hak;

1) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, telah mengamanatkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum;

2) Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 ditegaskan kegiatan Pendaftaran Tanah meliputi:

- a) pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c) pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

- b. Bahwa kemudian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksana dari Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, menguraikan tentang kegiatan pendaftaran tanah pertama kali meliputi:

- 1) pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- 2) pembuktian hak dan pembukuannya;
- 3) penerbitan sertipikat;
- 4) penyajian data fisik dan data yuridis;
- 5) penyimpanan daftar umum dan dokumen.

(Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

Halaman 15 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa kemudian dalam Pasal 59 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur tentang kegiatan pembuktian hak dalam rangka pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf c Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah:

“Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi”;

- d. Bahwa selanjutnya dalam dalam Pasal 60 Ayat (6) dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dimaksud, yang menetapkan bahwa:

“Pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan yang menyerahkan bukti tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5), bertanggung jawab secara hukum pidana maupun perdata mengenai kebenaran bukti tertulis yang diserahkan dan Panitia Ajudikasi bertanggung jawab untuk menyimpan dan mengamankan sebagai bahan penelitian dan pengumuman data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan untuk selanjutnya disimpan sebagai warkah di Kantor Pertanahan”;

- e. Bahwa lebih lanjut dalam Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah, ditetapkan bahwa:

“Mengenai kebenaran materiil dari warkah/berkas yang diajukan dalam rangka permohonan/pengakuan hak sepenuhnya merupakan tanggung jawab pemohon”;

Sehingga sangatlah jelas bahwa tugas Badan Pertanahan Nasional hanyalah mengumpulkan bukti perolehan dan pemilihan atas tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah dan tidak ada kewenangan untuk melakukan pengujian keabsahan terhadap bukti surat-surat perolehan dan pemilihan tanah dimaksud. Beban pembuktian adalah merupakan kewajiban dari pemilik tanah mengenai kebenaran bukti perolehan dan pemilihan tanah dimaksud baik secara perdata maupun pidana.

4. Sistem Pembuktian Atau Beban Pembuktian Dalam Hukum Perdata Di Indonesia Adalah Menjadi Beban Dari Pihak Yang Mengakui Adanya Suatu Hak.

- a. Bahwa sebagai pedoman pembagian beban pembuktian digariskan dalam:

1. Pasal 163 Reglemen Indonesia yang Diperbarui atau Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR), yang menetapkan bahwa:

Halaman 16 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn

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

"Barangsiapa mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu";

2. Pasal 283 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura atau Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg), yang menetapkan bahwa:

"Barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu";

3. Pasal 1865 KUHPerdata Buku IV atau Burgerlijk Wetboek (BW) yang menegaskan bahwa:

"Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu";

4. Pasal 1965 KUHPerdata Buku IV atau Burgerlijk Wetboek (BW) yang menegaskan bahwa:

"Itikad baik harus selalu dianggap ada, dan barangsiapa mengajukan tuntutan atas dasar itikad buruk, wajib membuktikannya";

- b. Bahwa dalam sistem hukum Common Law pedoman pembagian pembuktian dikenal dengan Burder Of Proof dengan kalimat, *"Ho Who Asserts Must Prov"*, artinya siapa yang menyatakan sesuatu, mesti membuktikannya.
- c. Bahwa kemudian dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3164 K/Pdt/1983 ditegaskan bahwa beban pembuktian ada ditangan penggugat, karena ia yang mengemukakan sesuatu hak dan berarti pihak yang dibebani wajib membuktikan dalil gugatannya.
- d. Bahwa selanjutnya berdasarkan teori hak, beban pembuktian ada di Penggugat, karena ia pihak yang mengemukakan haknya. Sehingga yang harus dibuktikan adalah fakta menyangkut kualitas dari para pihak untuk melakukan tindakan hukum, fakta yang menimbulkan, menghalangi dan menghapuskan hak.
- e. Sedangkan beban pembuktian berdasarkan teori hukum adalah proses pemeriksaan dan penyelesaian suatu perkara, maka hakim harus melaksanakan hukum, artinya peraturan perundang-undangan yang berlaku baik yang tertulis maupun tidak tertulis (*living law*).

Halaman 17 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Kesimpulan

- a. Bahwa Pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mendapat tugas utama untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan yang salah satu bentuknya adalah kegiatan Pendaftaran Tanah dengan Memberikan Surat-Surat Tanda Bukti Hak Atas Tanah atau Sertipikat Hak Atas Tanah;
- b. Bahwa Sertipikat Hak Atas Tanah adalah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
- c. Bahwa Badan Pertanahan Nasional dalam rangka pelaksanaan Pendaftaran Tanah hanyalah menumpulkan bukti perolehan dan pemilikan atas tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah dan tidak ada kewenangan untuk melakukan pengujian keabsahan (uji materiil) terhadap bukti surat-surat perolehan dan pemilikan tanah dimaksud. Beban pembuktian adalah merupakan kewajiban dari pemilik tanah mengenai kebenaran bukti perolehan dan pemilikan tanah dimaksud baik secara perdata maupun pidana;
- d. Sistem pembuktian atau beban pembuktian dalam hukum perdata di Indonesia adalah menjadi beban dari pihak yang mengakui adanya suatu hak;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat memohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Bintuhan yang memeriksa perkara ini berkenan memutus perkara *aquo* sebagai berikut:

I. PRIMAIR

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menetapkan bahwa Sertipikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan terhadap bidang tanah milik TERGUGAT yang menjadi obyek sengketa perkara *aquo*, adalah:
 - a. Sah karena sudah diterbitkan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku;
 - b. Telah Memenuhi Norma Keputusan;
 - c. Tidak Melanggar Asas Kecermatan dan Ketelitian;
 - d. Tidak Sewenang-Wenang;
 - e. Tidak Melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB);
 - f. Sertipikat Hak Atas Tanah dimaksud dan memiliki kekuatan hukum mengikat.

Halaman 18 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menetapkan bahwa TURUT TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

II. SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa atas jawaban pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 4 Mei 2020, dan atas Replik Penggugat tersebut pihak Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 9 Juni 2020 yang untuk menyingkat uraian dalam putusan ini, maka tidak turut dikutip. Namun Majelis Hakim akan tetap mempertimbangkannya yang kesemuanya terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang kompetensi absolut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tanggal 16 Juni 2020, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi para Tergugat tentang Kewenangan Mengadili;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bintuhan berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;
3. Memerintahkan kepada pihak-pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat maupun saksi-saksi sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, para Tergugat telah mengajukan bukti surat maupun saksi-saksi sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat dan tidak mengajukan saksi sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan terhadap tanah sengketa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*Plaats Onderzoek*) tanggal 23 Juni 2020, yang selengkapnyanya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Halaman 19 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah selesai dengan pembuktiannya selanjutnya pihak Penggugat dan pihak para Tergugat serta Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 21 Juli 2020, yang untuk selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, para Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi atau keberatan, setelah Majelis Hakim mempelajari materi eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat selain yang menyangkut mengenai kewenangan absolut maupun kewenangan relatif, eksepsi tersebut sesuai ketentuan Pasal 162 RBg haruslah dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara dengan kewajiban mempertimbangkan eksepsi para Tergugat terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan eksepsi di luar dari kewenangan absolut, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I telah mengajukan eksepsi/tangkisan, yang pada pokoknya menyatakan hal sebagai berikut:

a. **Tidak Semua Ahli Waris Turut Sebagai Pihak Dalam Perkara**

Bahwa yang dituntut oleh Penggugat adalah tanah milik Buyung Safi'i yang meninggal pada hari Jumat tanggal 30 Maret 2012 dalam perkara *a quo*, berdasarkan gugatannya menyatakan anak Buyung Safi'i bukan Penggugat satu-satunya ahli warisnya, akan tetapi ada 6 (enam) orang. Maka seharusnya ke 6 (enam) ahli waris tersebut harus turut sebagai pihak dalam perkara ini.

b. **Posita dan Petitum Saling Bertentangan**

Posita gugatan mendalilkan sebidang tanah dengan menyebutkan luas dan status kepemilikan tanah sedangkan petitum gugatan tidak dimohonkan status tanah sengketa, sehingga apabila Posita dan Petitum bertentangan, maka tidak ada alternatif lain untuk mendiskualifikasi sebagai gugatan *obscuur libel*;

c. **Gugatan Kabur karena Mencampur Adukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Jual Beli**

Penggugat pada posita menyatakan bahwa pembangunan dilakukan dengan melawan hukum namun apabila diperhatikan pada petitum gugatan ini tidak

Halaman 20 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum melainkan di dalam Petitum Penggugat memohon kepada majelis Hakim dan menyatakan SAH dan BERNILAI semua surat-surat yang dimiliki Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I tersebut bukanlah mengenai kewenangan hakim, maka dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 162 RBg, terhadap eksepsi-eksepsi tersebut tidak dipertimbangkan dan tidak diputus dalam putusan sela secara tersendiri, tetapi dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara dalam putusan akhir, yakni sebelum Pengadilan mempertimbangkan tentang pokok perkaranya, yang pertimbangannya adalah sebagaimana terurai di bawah ini;

a. Tentang Kurangnya Pihak Sebagai Pihak Dalam Perkara

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, secara hukum salah satu pihak ahli waris dapat mengajukan gugatan atas harta warisan, karena dengan majunya salah satu pihak ahli waris dalam suatu perkara hak ahli waris lainnya akan terlindungi secara hukum, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 244 K/Sip/1959, tanggal 5 Januari 1959 menyatakan:

"Gugatan tentang harta warisan tidak diwajibkan harus seluruh ahli waris menjadi Penggugat dalam gugatan tersebut, cukup salah seorang dari ahli waris saja yang mewakili kepentingan ahli waris yang lainnya, maka kepentingan ahli waris yang lainnya tersebut telah terwakili secara hukum";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat yang diberi tanda P-3 berupa Surat Keterangan Ahli Waris menjelaskan bahwa Penggugat merupakan ahli waris dari Buyung Syafii bersamaan dengan istri dari Buyung Syafii dan 4 (empat) orang lainnya yang juga merupakan anak dari Buyung Syafii;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* objek sengketa dikuasai oleh Tergugat I (pihak di luar ahli waris), sehingga Penggugat tidak perlu mendapat kuasa dari ahli waris yang lain dalam mengajukan gugatan, oleh karena tujuan gugatan adalah mengembalikan objek sengketa dari penguasaan pihak lain ke dalam warisan dan menjadi hak Penggugat bersama-sama ahli waris yang lain sebagaimana dituntut dalam petitum gugatan, maka dalil eksepsi ini tidak beralasan dan haruslah ditolak;

b. Tentang Posita dan Petitum Saling Bertentangan

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini menurut Majelis Hakim oleh karena yang menjadi dalil gugatan Penggugat adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dan hal ini telah diuraikan Penggugat baik di dalam posita dan petitum surat gugatan dan untuk dapat menilai apakah

Halaman 21 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn

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

posita gugatannya memiliki relevansi atau bahkan bertentangan dengan apa yang dimohonkan dalam petitum gugatannya, hal ini sudah menjadi materi pokok perkara, sehingga akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada hal-hal tersebut, maka dalil eksepsi yang menyatakan posita dan petitum saling bertentangan, harus dinyatakan tidak relevan dan ditolak;

c. **Tentang Gugatan Kabur karena Mencampur Adukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Jual Beli**

Menimbang, bahwa suatu gugatan dianggap kabur atau tidak jelas jika memenuhi salah satu diantara tiga hal sebagai berikut:

- Gugatan tidak mengemukakan dasar-dasar atau alasan hukum yang jelas;
- Gugatan tidak menyebutkan batas-batas, letak dan ukuran/luas tanah dalam hal gugatan terkait dengan tanah;
- Gugatan memuat pertentangan antara posita dengan petitumnya;

Dan untuk membuktikan gugatan yang diajukan oleh Penggugat apakah memenuhi salah satu diantara tiga hal tersebut untuk dinyatakan gugatan kabur, maka menurut Majelis Hakim hal ini sudah menjadi materi pokok perkara, sehingga akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada hal-hal tersebut dalil eksepsi yang menyatakan gugatan kabur, harus dinyatakan tidak relevan dan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa mengenai obyek sengketa dalam perkara ini, setelah Majelis Hakim memperhatikan gugatan Penggugat dan hasil pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa, maka objek sengketa dalam perkara ini adalah berupa tanah yang terletak di Desa Air Dingin, Bintuhan, Kecamatan Kaur Selatan, Kabupaten Kaur, dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Utara : dengan tanah milik Tergugat I;
- sebelah Timur : dengan jalan raya;
- sebelah Selatan : dengan tanah milik ahli waris Buyung Syafii;
- sebelah Barat : dengan tanah milik Khairudin;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai kepemilikan sah tanah sengketa oleh Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Pengoporan atau Jual Beli pada tanggal 2 Desember 1988 dan Penggugat juga mendalilkan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 00009

Halaman 22 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Ridwansyah atau Tergugat II yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, serta menyatakan sah dan bernilai semua surat-surat yang dimiliki oleh Penggugat terkait dengan objek sengketa. Oleh karena itu, Tergugat dalam menguasai, mengerjakan, dan memungut hasil tanah sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa terletak di Desa Air Dingin, Bintuhan, Kecamatan Kaur Selatan, Kabupaten Kaur pada saat ini objek sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat I;
- Bahwa objek sengketa telah bersertipikat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00009/Desa Air Dingin tertanggal 05 September 2007 atas nama pemegang hak Ridwansyah (Tergugat II) yang kemudian beralih kepada Sony Wahyudi (Tergugat I) sebagai pemegang hak, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kaur;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai kepemilikan objek sengketa yang terletak di Desa Air Dingin, Bintuhan, Kecamatan Kaur Selatan, Kabupaten Kaur;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Apakah Penggugat adalah pihak yang berhak atas objek sengketa ?;
2. Apakah para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai objek sengketa ?;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 283 RBg menyatakan "*barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya, atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut*";

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg tersebut, para pihak berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-12 dan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah, yaitu Muhammad Amin, dan Badarudin, serta 1 (satu) orang saksi tanpa disumpah, yaitu Nopiar Ependi, sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-6 dan 3 (tiga) orang saksi dibawah

Halaman 23 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn

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

sumpah, yaitu Darsan Beo, Epi Suardi, dan Sudirhan, sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-3 dan 3 (tiga) orang saksi yang sama dengan saksi yang diajukan oleh Tergugat I, yaitu Darsan, Epi Suardi, dan Sudirhan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat TT-1 sampai dengan TT-8, dan tidak mengajukan saksi, sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan bukti-bukti tersebut, Penggugat berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya atau sebaliknya para Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang siapa yang berhak atas objek sengketa tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu Bukti P-1 tentang Surat Keterangan Pengoporan Jual Beli Rumah tanggal 02 Desember 1988 ditandatangani oleh Pengopor/Penjual, yaitu Hadji Sahab, telah mengopor/menjual rumah beserta tanaman/tumbuhan yang ada di dalamnya seharga Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penerima Oporan/Pembeli, yaitu Buyung Syafii dengan diketahui oleh Kepala Desa Air Dingin, yaitu Ichwan Syam;

Menimbang, bahwa dari Bukti P-1 bersesuaian dengan Bukti T.I-4 tentang Surat Keterangan Pemilik Asal Objek Sengketa dan Bukti T.II-3 tentang Surat Keterangan Pemilik Asal Objek Sengketa yang ditandatangani oleh Saksi Darsan, pada pokoknya objek sengketa pada awalnya dimiliki oleh Sahab kemudian dijual kepada Buyung Syafii, yaitu orang tua Penggugat;

Menimbang, bahwa dari Bukti P-2 tentang Surat Keterangan Kematian yang menjelaskan bahwa Buyung Syafii telah meninggal dunia karena sakit, yang ditandatangani oleh Sekretaris Desa Air Dingin, yakni M. Saleh Hardi, S.Pd.I dan Bukti P-3 tentang Surat Keterangan Ahli Waris menjelaskan bahwa Penggugat merupakan ahli waris dari Buyung Syafii;

Menimbang, bahwa dari Bukti P-5 tentang Petikan dari Daftar *Besluit Het Hoofd van Plaatselijk Bestuur Te Bintohan* tanggal 11 November 1935 tentang pemberian izin mendirikan rumah kepada Bachtiar;

Menimbang, bahwa dari Bukti P-6 tentang Surat Salinan Rekas Bachtiar tanggal 1 Juni 1938, Bukti P-7 tentang Surat Jual Beli Nomor 17 Tahun 1938 dari Mat Jatim kepada Moeh Jasip tanggal 4 Juni 1938, Bukti P-8 tentang Surat Pengakuan

Halaman 24 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn

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

Mat Jatim telah menerima uang jual beli rumah dan pekarangan dari Moeh Jasip tanggal 4 Juni 1938, Bukti P-9 tentang Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan Pekarangan dari Hafsa Binti Yasip dengan Sahab Bin Siantang tanggal 19 April 1974, dan Bukti P-10 tentang Akta Jual Beli Rumah di Air Dingin oleh Hafsa Binti Yasip dengan Sahab Bin Siantang tanggal 19 April 1974, pada pokoknya menyatakan tahapan kepemilikan objek sengketa;

Menimbang, bahwa dari Bukti P-4 tentang Surat Perdamaian antara Abu Hasan dengan Bachtiar tanggal 10 Agustus 1935, Bukti P-11 tentang Surat Pernyataan Perdamaian antara Buyung Syafii dengan Darsan tanggal 13 Mei 1994, yang pada pokoknya menyatakan adanya perdamaian antar para pihak terhadap objek sengketa;

Menimbang, bahwa dari Bukti P-12 tentang Surat Pernyataan Batas Pekarangan oleh Buyung Syafii dan Darsan tanggal 13 Mei 1994 yang diketahui Iswan selaku Kepala Desa Air Dingin;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, yaitu **Saksi Muhammad Amin** menerangkan bahwa orang tua Penggugat, yakni Buyung Syafii telah membeli rumah dari Sahab dengan Surat Jual Beli pada tanggal 2 Desember 1988. Pada saat itu Saksi menjadi saksi atas jual beli/pengoporan tersebut, **Saksi Nopiar Apendi** tanpa disumpah menerangkan bahwa Saksi adalah anak dari Buyung Syafii yang mana objek sengketa tersebut dibeli oleh Buyung Syafii dari Haji Sahab, **Saksi Badarudin** menerangkan bahwa Saksi pernah bekerja untuk Buyung Syafii, pada saat itu Buyung Syafii bertempat tinggal di objek sengketa. Namun, saat ini jarak antara rumah Buyung Syafii dengan rumah Darsan yang sekarang milik Tergugat I lebih menyempit daripada dahulu saat Buyung Syafii masih hidup;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat yang diajukan Tergugat I, yaitu Bukti T.I-1 bersesuaian dengan Bukti TT-1 tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 00009/Desa Air Dingin yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional tanggal 05 September 2007, pada pokoknya bahwa objek sengketa telah terdaftar, dibukukan, dan diterbitkan sertipikatnya;

Menimbang, bahwa dari Bukti T.I-3 tentang Surat Keterangan Tukar Menukar Rumah dari Darsan kepada Ridwansyah tanggal 12 September 1996 bersesuaian dengan Bukti T.II-1 berupa fotokopi dan TT-4 berupa asli;

Menimbang, bahwa dari Bukti T.I-2 tentang Surat Keterangan Jual Beli Sebidang Tanah dari Ridwansyah selaku penjual (Tergugat II) kepada Sony Wahyudi selaku pembeli (Tergugat I) Tanggal 16 September 2019 diketahui Ridwan selaku

Halaman 25 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn

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

Kepala Desa Air Dingin, yang pada pokoknya menerangkan bahwa objek sengketa telah dijual dari Tergugat II kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari Bukti T.I-4 tentang Surat Keterangan yang ditandatangani oleh Darsan pada tanggal 03 Februari 2020 mengenai proses kepemilikan rumah Tergugat I dan bantahan adanya permasalahan batas tanah dengan Sudirhan Zahab (anak dari Sahab selaku pemilik rumah dan tanah sebelum dijualnya kepada Buyung Syafii, orang tua Penggugat), bukti tersebut bersesuaian dengan Bukti T.II-3;

Menimbang, bahwa dari Bukti T.I-5 tentang Surat Keterangan yang ditandatangani oleh Sudirhan Zahab tanggal 03 Februari 2020 yang pokoknya menerangkan bahwa yang bertanda-tangan dahulunya adalah tetangga dari Darsan (pemilik rumah sebelum orang tua Penggugat) dan tidak pernah ada pertengkaran mengenai batas rumah dengan Darsan (pemilik rumah sebelum Tergugat II), bukti tersebut bersesuaian dengan Bukti T.II-2;

Menimbang, bahwa dari Bukti T.I-6 berupa tangkapan layar dari gambar bangunan rumah milik Tergugat I yang menjadi objek sengketa, pada pokoknya menjelaskan bahwa Tergugat I membangun rumah pada bangunan yang telah ada sebelumnya;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, yaitu **Saksi Darsan Beo** menerangkan bahwa Saksi selaku pemilik rumah sebelum Tergugat II, yang diperolehnya dari pemberian orang tua Saksi, yaitu Baharudin bin Abu Hasan, dengan batas tanah milik Buyung Syafii sekarang adalah pancoran air, bahwa Saksi pernah bertikai dengan Buyung Syafii mengenai batas tanah, tapi tidak ada perdamaian. Namun, penyelesaiannya saat itu dengan dipasang tonggak atau patok perbatasan antara rumah kami oleh Buyung Syafii tanpa keikutsertaan Saksi; **Saksi Epi Suardi** menerangkan bahwa Saksi pernah menyewa rumah di atas tanah yang dimiliki Tergugat I, pada saat kepemilikan masih atas nama Tergugat II; **Saksi Sudirhan** menerangkan bahwa Saksi adalah anak dari Sahab selaku penjual rumah kepada Buyung Syafii (orang tua Penggugat), pada saat itu batas rumah Saksi dengan Abu Hasan adalah cucuran atap dan hingga saat ini tidak ada perubahan jarak antara rumah Buyung Syafii dengan Abu Hasan atau Saksi Darsan;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat yang diajukan Turut Tergugat, yaitu TT-2 tentang Surat Ukur Nomor 09/Air Dingin/2007 tanggal 05 September 2007 sebidang tanah dengan luas 662 m² atas nama Pemilik Ridwansyah (Tergugat II);

Halaman 26 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn

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 dari Bukti TT-3 tentang Surat Permohonan Pengajuan Hak Milik Atas Tanah oleh Ridwansyah (Tergugat II) tanggal 19 Juli 2007, Bukti TT-5 tentang Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang dibuat oleh Ridwansyah (Tergugat II), disaksikan Kepala Desa Air Dingin tanggal 20 Februari 2007, dan Bukti TT-6 berupa fotokopi tentang Kartu Tanda Penduduk atas nama Ridwansyah (Tergugat II);

Menimbang, bahwa dari Bukti TT-7 tentang Surat Pernyataan Menerima Luas Hasil Pengukuran yang dibuat oleh Ridwansyah (Tergugat II), yang pokoknya menerangkan permohonan luas tanah yang dikuasai oleh Pemohon dahulu/ Tergugat II adalah seluas 606 m², sesungguhnya dengan menurut kenyataan luasnya adalah 662 m²;

Menimbang, bahwa dari Bukti TT-8 tentang Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2007 atas nama wajib pajak Ridwansyah;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya para Tergugat membantah dalil Penggugat dan menyatakan yang pada pokoknya bahwa antara Darsan (pemilik rumah sebelum Tergugat II) dengan Sudirhan Sahab tidak pernah terjadi perselisihan mengenai objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa para Tergugat menguasai objek sengketa atas dasar Sertipikat Hak Milik No. 00009/Desa Air Dingin;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 sampai dengan bukti P-10 yang diajukan oleh Penggugat tersebut diperoleh fakta sebagai berikut bahwa berdasarkan Petikan dari Daftar Putusan Kepala Daerah Bintuhan pada tanggal 11 November 1935, Bachtiar telah mendirikan satu rumah di Dusun Air Dingin dengan panjang 15 m, lebar 6 m, batas depan dengan jalan raya, berbatas sebelah kanan dengan jarak 2,70 m, berbatas sebelah kiri dengan rumah Abu Hasan 2,20 m, dengan perjanjian bahwa atap rumah yang akan didirikan Bachtiar dengan atap rumah Abu Hasan akan dijadikan satu, serta Bachtiar membuat pancuran tentang pertemuan kedua atap rumah tersebut supaya air jangan memancar diantara kedua rumah itu (Bukti P-5);

Menimbang, bahwa tanggal 4 Juni 1938 Bachtiar menjual pekarangan miliknya dan adik kandungnya, yaitu Moh. Jatim kepada Moh. Jasip, dengan batas pekarangan Abu Hasan (Bukti P-7), kemudian pada tanggal 19 April 1974 istri dari Moh. Jasip, yaitu Ny. Hafsa telah menjual rumah dan pekarangannya kepada Sahab (Bukti P-9) dengan batas sebelah muka dengan jalan raya, sebelah belakang dengan tanah pekuburan, sebelah kiri dengan tanah pekarangan/rumah atas nama Abu Hasan, dan di sebelah kanan dengan tanah pekarangan atas nama Bachtiar

Halaman 27 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn

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

di Dusun Air Dingin, Bintuhan. Kemudian pada tanggal 2 Desember 1988 oleh Sahab, rumah dan pekarangan tersebut dijual kepada Buyung Syafii (Bukti P-1);

Menimbang, bahwa tanggal 30 Maret 2012 Buyung Syafii telah meninggal dunia yang meninggalkan 1 (satu) orang istri bernama Gusti Nengsi (Bukti P-2) dan 5 (lima) orang anak yang bernama Gusman (Penggugat), Jamaludin, Nawawi, Meridian, dan Nopiar Apendi (Bukti P-3), berdasarkan hal tersebut di atas bahwa benar Penggugat adalah ahli waris dari Buyung Syafii;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 tentang Surat Keterangan Pengoporan Jual Beli Rumah, serta keterangan 3 (tiga) orang saksi yang telah dihadapkan oleh Penggugat telah dapat dibuktikan kebenaran-kebenarannya bahwa objek sengketa berada di Desa Air Dingin, Bintuhan dengan batas-batas yang sesuai dengan kepemilikan sebelumnya, yaitu Abu Sahab dengan batas sebagai berikut batas sebelah muka dengan jalan raya, sebelah belakang dengan tanah pekuburan, sebelah kiri dengan tanah pekarangan/rumah atas nama Abu Hasan, dan di sebelah kanan dengan tanah pekarangan atas nama Bachtiar, yang juga masih sesuai dengan batas yang dimiliki oleh Bachtiar dan Moh. Jatim sebelum dijualkan kepada Moh. Jasip, dengan batas depan dengan jalan raya, berbatas sebelah kanan dengan jarak 2,70 m, berbatas sebelah kiri dengan rumah Abu Hasan 2,20 m sesuai dengan Petikan dari Daftar Putusan yang ditetapkan oleh Kepala Daerah Bintuhan pada tanggal 11 November 1935, bahwa bukti tersebut merupakan akta otentik, maka sesuai kekuatan pembuktian akta otentik, bukti tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat atas peristiwa hukum yang tercantum dalam akta tersebut. Berdasarkan pertimbangan di atas, maka rumah dan pekarangan Penggugat memiliki batas 2,20 m dari rumah Abu Hasan;

Menimbang, bahwa atas objek sengketa tersebut oleh Tergugat II dimohonkan untuk dibuat sertipikat hak milik dengan rincian luas penguasaan sebidang tanah seluas 605,8 m² sesuai dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Bukti TT-5);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Tergugat Darsan yang menjual rumah dan bangunan kepada Tergugat II menyatakan di persidangan bahwa atas objek sengketa akan dibuatkan sertipikat hak milik oleh Tergugat II yang pada saat itu menghubungi Saksi Darsan untuk hadir ke lokasi objek sengketa yang akan diterbitkan sertipikat tersebut, namun pada saat itu Saksi Darsan tidak bisa hadir;

Menimbang, bahwa setelah diadakan pengukuran bidang tanah diperoleh ukuran seluas 662 m² seperti yang tertulis pada Peta Bidang Tanah (Bukti TT-2 dan Bukti TT-5);

Halaman 28 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah) menyebutkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah bahwa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertifikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 19 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan petitum Penggugat dalam permohonannya menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah dilibatkan dalam proses penerbitan sertifikat hak milik atas objek sengketa, yang mana Penggugat selaku pemegang hak atas tanah yang berbatasan dengan rumah Tergugat I yang saat ini menjadi objek sengketa, dan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan di persidangan tidak ada yang menunjukkan keterlibatan Penggugat maupun ahli waris Buyung Syafii lainnya menandatangani sebagai saksi sebatas dengan objek sengketa yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 00009/Desa Air Dingin tersebut;

Halaman 29 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut terbukti adanya cacat prosedural dalam penerbitan sertifikat objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk dapat menilai apakah para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara), maka perbuatan tersebut harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa unsur melawan hukum yang dimaksud dalam perbuatan melawan hukum adalah melanggar kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subjektif orang lain yang telah diatur oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan, atau bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan ketidakhati-hatian;

Menimbang, bahwa hak-hak subjektif yang diakui oleh yurisprudensi adalah hak-hak kebendaan serta hak-hak absolut lainnya (misalnya hak milik), hak-hak pribadi (hak atas integritas pribadi dan integritas badaniah, kehormatan serta nama baik, dan sebagainya), dan hak-hak khusus seperti hak penghunian seorang penyewa;

Menimbang, bahwa dalam suatu perbuatan melawan hukum harus jelas perbuatan apa yang dilakukan, dalam perkara *a quo* Penggugat mendalilkan bahwa para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai secara tidak sah sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Desa Air Dingin, Kecamatan Kaur Selatan, Kabupaten Kaur, dengan batas-batas sekarang: batas Utara berbatasan dengan Jalan Besar, batas Timur berbatasan dengan Tanah Milik Buyung Syafii (orang tua Penggugat), batas Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Khairudin, dan batas Barat berbatasan dengan Tanah Milik Warda Imam, pada point posita angka 13 bahwa Tergugat I telah melakukan pembangunan ruko dengan mengambil sebagian tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa Bukti T.I-1 tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 00009 tanggal 5 September 2007 bersesuaian dengan Bukti TT-1 sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa penerbitan sertifikat tersebut cacat prosedural, maka penguasaan para Tergugat atas objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 30 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn

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 akibat perbuatan para Tergugat menguasai objek sengketa tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karena Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati objek sengketa sejak tahun 2007;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka telah jelas adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat dengan kerugian yang diderita oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan luas objek sengketa milik Penggugat bersama dengan ahli waris Buyung Syafii lainnya yang telah dikuasai oleh Tergugat I (sebelumnya oleh Tergugat II);

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Keterangan Tukar Menukar Rumah dari Darsan kepada Ridwansyah tanggal 12 September 1996 (Bukti T.1-3, TII-1 dan TT-4), luas tanah berikut rumah yang terletak di Jalan Desa Air Dingin, Bintuhan, Kecamatan Kaur Selatan yang berdasarkan bukti tersebut dan saat itu dikuasai oleh Darsan sebagai pihak pertama dan akan diserahkan kepada Ridwansyah sebagai pihak kedua (Tergugat II), memiliki luas dengan lebar 5,20 m dan panjang 116,50 m, sehingga memiliki luas $5,20 \times 116,50 = 605,8 \text{ m}^2$, namun berdasarkan Bukti T.I-1 yang bersesuaian dengan Bukti TT-1 tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 00009 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional tanggal 05 September 2007, luas tanah berikut rumah yang dikuasai oleh Ridwansyah (Tergugat II) memiliki luas 662 m^2 (enam ratus enam puluh dua meter persegi);

Menimbang, bahwa untuk menghitung luas objek tanah milik Penggugat bersama dengan ahli waris Buyung Syafii lainnya yang dikuasai oleh Tergugat I (sebelumnya oleh Tergugat II), maka luas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00009 (Bukti T.I-1 dan TT-1) dikurangkan dari luas tanah berdasarkan Surat Keterangan Tukar Menukar Rumah (Bukti T.1-3, TII-1 dan TT-4), sehingga selisih luas tanah tersebut merupakan tanah milik Penggugat bersama dengan ahli waris Buyung Syafii lainnya yang dikuasai oleh Tergugat I (sebelumnya Tergugat II), yaitu $662 \text{ m}^2 - 605,8 \text{ m}^2 = 56,2 \text{ m}^2$ (lima puluh enam koma dua meter persegi);

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menghitung lebar dan panjang objek tanah milik Penggugat bersama dengan ahli waris Buyung Syafii lainnya yang dikuasai oleh Tergugat I (sebelumnya oleh Tergugat II) tersebut, yaitu dengan cara luas tanah tersebut dibagi dengan panjang objek tanah berdasarkan

Halaman 31 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keterangan Tukar Menukar Rumah (Bukti T.1-3, TII-1 dan TT-4), sehingga $56,2 \text{ m}^2 : 116,50 \text{ m} = \pm 0,48 \text{ m}$ (nol koma empat puluh delapan meter);

Menimbang, bahwa dengan demikian luas tanah milik Penggugat bersama dengan ahli waris Buyung Syafii lainnya yang dikuasai oleh Tergugat I (sebelumnya dikuasai oleh Tergugat II) adalah $56,2 \text{ m}^2$ (lima puluh enam koma dua meter persegi), dengan ukuran panjang 116,50 m (seratus enam belas koma lima puluh meter) dan lebar $\pm 0,48 \text{ m}$ (nol koma empat puluh delapan meter);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya, maka akan dipertimbangkan tiap petitum gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa petitum kesatu untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya Majelis Hakim berpendapat oleh karena tiap petitum harus dipertimbangkan, maka petitum pertama tersebut akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum yang lainnya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa petitum kedua yang menyatakan menghukum Tergugat I untuk mengembalikan tanah milik Penggugat dalam keadaan baik dan kosong, terhadap petitum ini masih dianggap kurang lengkap oleh Majelis Hakim atas kesempurnaannya, akan tetapi demi hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*) Pengadilan dapat menyempurnakan petitum tersebut demi hukum dan keadilan terlebih dalam dalil gugatan Penggugat angka 6 (enam) telah jelas mendalilkan bahwa Penggugat bertindak sebagai salah satu ahli waris yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya, tetapi sebagaimana telah dipertimbangkan dalam eksepsi bahwa Penggugat merupakan salah seorang dari ahli waris atas objek sengketa. Oleh karena itu, para ahli waris adalah pihak yang berhak atas objek sengketa, maka petitum kedua tersebut dikabulkan karena beralasan hukum dengan perbaikan redaksional sebagaimana yang akan dituangkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa petitum ketiga yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 00009 atas nama Ridwansyah atau Tergugat II yang sudah dalam proses balik nama ke Tergugat I, yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Oleh karena, dalam penerbitannya sertipikat tersebut cacat secara prosedur, maka petitum ketiga tersebut dikabulkan karena beralasan hukum;

Menimbang, bahwa petitum keempat yang menyatakan sah dan bernilai semua surat-surat yang dimiliki oleh Penggugat, berupa surat jual beli rumah dan perkarangan tertanggal 19 April 1971, Surat Pengoporan Jual Beli Rumah tertanggal 2 Desember Tahun 1988, surat Djoal dan Beli Nomor 17 Tahun 1938, Surat Petikan dari Daftar *Besluit Het Hoofd Van Plastselij Bestuur Te Bintoehan* tertanggal

Halaman 32 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11 November 1935 dan bisa menjadi dasar untuk menerbitkan alas hak atas objek yang dimiliki Penggugat, bahwa penguasaan objek sengketa oleh Penggugat adalah sah berdasarkan akta otentik jual beli. Namun, penerbitan alas hak atas tanah bukan merupakan kewenangan Pengadilan, maka petitum keempat tersebut harus ditolak karena tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa petitum kelima yang menyatakan menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng. Majelis Hakim berpendapat bahwa para Tergugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini, oleh karena itu para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara, oleh karenanya petitum kelima tersebut beralasan menurut hukum, maka harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap pernyataan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat telah tersirat dalam posita gugatan Penggugat poin 13, dan berdasarkan pertimbangan tersebut di atas telah terbukti para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, maka cukup beralasan untuk dinyatakan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam petitum Penggugat belum ada pernyataan mengenai kepemilikan objek sengketa, sedangkan Majelis Hakim telah mempertimbangkan tentang objek sengketa adalah milik Penggugat bersama dengan ahli waris Buyung Syafii lainnya sebagai dasar menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sesuai dengan permohonan putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) dan kaidah hukum dalam Yurisprudensi pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 140 K/Sip/1971 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 425 K/Sip/1975 tanggal 15 Juli 1975, maka cukup beralasan dinyatakan objek sengketa adalah milik Penggugat bersama dengan ahli waris Buyung Syafii lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, RBg, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

Halaman 33 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn



DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan objek sengketa berupa tanah yang terletak di Desa Air Dingin, Bintuhan, Kecamatan Kaur Selatan, Kabupaten Kaur seluas 56,2 m² (lima puluh enam koma dua meter persegi), dengan ukuran panjang 116,50 m dan lebar \pm 0,48 m, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - sebelah Utara : dengan tanah milik Tergugat I;
 - sebelah Timur : dengan jalan raya;
 - sebelah Selatan : dengan tanah milik ahli waris Buyung Syafii;
 - sebelah Barat : dengan tanah milik Khairudin;adalah milik Penggugat bersama dengan ahli waris Buyung Syafii lainnya;
3. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan objek sengketa tersebut dalam keadaan baik dan kosong;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 00009/Desa Air Dingin atas nama Pemegang Hak: Sony Wahyudi, yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.696.000,00 (satu juta enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bintuhan, pada hari Senin, tanggal 3 Agustus 2020, oleh kami, Purwanta, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Novie Triyana Erda, S.H., dan Miranti Putri Pratiwi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bintuhan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Bhn, putusan tersebut pada hari **Kamis, tanggal 6 Agustus 2020** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ahmahanggi Nugraha, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Turut Tergugat, serta tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat II.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Novie Triyana Erda, S.H.

Purwanta, S.H., M.H.

Miranti Putri Pratiwi, S.H.

Panitera Pengganti,

Ahmahanggi Nugraha, S.H.

Perincian Biaya:

1.	Pendaftaran (PNBP).....	Rp	30.000,00
2.	Pemberkasan/ATK.....	Rp	50.000,00
3.	Panggilan.....	Rp	600.000,00
4.	Pemeriksaan Setempat.....	Rp	1.000.000,00
5.	Redaksi.....	Rp	10.000,00
6.	Meterai.....	Rp	6.000,00

Jumlah Rp 1.696.000,00

(satu juta enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)