



PUTUSAN

Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Bnt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**H. Kursasi**, umur 61 tahun, agama Islam, pekerjaan Petani, Pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama, alamat Desa muara Plantau RT. 009 RW. 003 Kecamatan Pematang Karau Kabupaten Barito Timur, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yaitu SUSILAYATI, S.H.,M.H., advokat/penasehat hukum dari H. KURSASI yang berkantor di Jalan Pahlawan RT. 28 RW.02, Kelurahan Buntok Kota, Kecamatan Dusun Selatan, Kabupaten Barito Selatan, Provinsi Kalimantan Tengah, yang bertindak sebagai kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Januari 2020, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Buntok Kelas II pada hari Kamis, tanggal 30 Januari 2020, di bawah Register Nomor8/PK.Pdt/2020/PN Bnt, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Melawan:

**Matnur**, umur 28 tahun, agama Islam, pekerjaan Buruh Harian Lepas, Pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, alamat Desa Patas I RT 001 RW 000, Kecamatan Gunung Bintang Awai, Kabupaten Baito Selatan, Provinsi Kalimantan Tengah selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**Jhoni Jhon Truk**, umur 38 tahun, agama Islam, pekerjaan Swasta, Pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama, alamat Jalan Simpang Buyui RT. 03, Desa Patas II, Kecamatan Gunung Bintang Awai, Kabupaten Barito Selatan, Provinsi Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Bnt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Tersebut ;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Telah memperhatikan bukti surat dan keterangan saksi para pihak yang berperkara;

Telah mendengarkan keterangan para pihak yang berperkara;

Telah memperhatikan pemeriksaan setempat;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Buntok Kelas II pada tanggal 12 Februari 2020 dalam Register Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Bnt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah memiliki sebidang tanah dan bangunan rumah serta bangunan sarang wallet di atasnya yang terletak di *Jl.Simpang Buyui, Rt.03 Desa Patas II Kec. Gunung Bintang Awai Kab. Barito Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang tanah (SPPFBT)* atas nama Matnur ( P.1) ;
2. Bahwa tanah dan bangunan di atas diperoleh dari transaksi jual beli pada tanggal 10 Juni 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I selaku penjual yang merupakan anak kandung dari Penggugat.
3. Bahwa letak tanah tersebut yaitu di *Jl.Simpang Buyui, Rt.03 Desa Patas II Kec. Gunung Bintang Awai Kab. Barito selatan, Provinsi Kalimantan Tengah, sebagai Tergugat.dengan luas 120 M<sup>2</sup>, dengan keterangan fisik tanah sebagai berikut :*

  - a. Sebelah Timur Panjang 6 M berbatasan dengan tanah milik Elisa
  - b. Sebelah Barat Panjang 10 M berbatasan dengan tanah milik Jl. raya
  - c. Sebelah Utara Lebar 15 M berbatasan dengan tanah milik Rudi
  - d. Sebelah selatan Lebar 15 M berbatasan dengan tanah milik Idar.

4. Bahwa Bangunan rumah di atas tanah tersebut seluas 5x8 m sedangkan bangunan sarang waletnya berukuran 6x6 m
5. Bahwa sebelum tanah dan bangunan tersebut berpindah haknya kepada Penggugat dan masih dibawah penguasaan Tergugat I pada tahun 2018 telah terjadi kesepakatan antara Tergugat I dengan Tergugat II yaitu oleh karena Tergugat II tidak memiliki tempat tinggal sehingga dengan adanya persetujuan dari Tergugat I terhadap Tergugat II untuk menempati rumah tersebut dengan tujuan sekalian untuk menjaga sarang wallet Tergugat I.
6. Bahwa setelah terjadinya kesepakatan antara Tergugat I dan Tergugat II maka sejak bulan Pebruari 2018 Tergugat II telah menguasai dan menempati rumah tersebut atas ijin dari Tergugat I.

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Bnt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa setelah Tergugat I menjual tanah beserta bangunan rumah dan sarang walet di atasnya kepada Penggugat pada tanggal 10 Juni 2019 maka secara yuridis hak kepemilikan terhadap tanah beserta bangunan tersebut berpindah kepada Penggugat dan Penggugat menghendaki kepada Tergugat I untuk memerintahkan kepada Tergugat II agar segera mengosongkan rumah yang ditempatinya.
8. Bahwa menyikapi keinginan dari Penggugat maka Tergugat I menemui Tergugat II menyampaikan kepada Tergugat II bahwa tanah dan bangunan di atasnya telah dijual kepada Penggugat dan oleh karena peralihan hak sudah berpindah kepada Penggugat maka Tergugat I tidak berhak lagi atas tanah dan bangunan di atasnya dan meminta kepada Tergugat II untuk mengosongkan rumah tersebut dengan niat memberikan uang sebesar Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) kepada Tergugat II, akan tetapi Tergugat II tidak bersedia mengosongkan rumah tersebut dan tidak mau menerima uang sejumlah Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) dari tergugat I tersebut.
9. Bahwa Penggugat sudah berusaha meminta kepada Tergugat II untuk segera mengosongkan rumah tersebut namun Tergugat II tetap tidak bersedia dan masih menempati rumah tersebut dan tergugat II bersedia mengosongkan rumah tersebut dengan syarat Tergugat I dan Penggugat bersedia membayar upah Tergugat II selama tinggal dirumah untuk menjaga sarang walet dengan perhitungan Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) perhari selama kurang lebih 2(dua) tahun terhitung sejak Februari 2018.
10. Bahwa atas permintaan Tergugat II tentu saja Tergugat I dan Penggugat sangat keberatan dan tidak bersedia menyanggupinya karena tidak mempunyai dasar hukum yang kuat, sehingga oleh karena Tergugat I dan Penggugat tidak bersedia memenuhi permintaan Tergugat II maka sampai sekarang Tergugat II masih menguasai dan menempati rumah tersebut.
11. Bahwa oleh sampai dengan saat ini Tergugat I tidak bisa mengeluarkan Tergugat II dari rumah tersebut dan Tergugat II terus menguasai dan menduduki tanah dan rumah Penggugat secara tidak sah, maka jelaslah perbuatan Para Tergugat dapat dikategorikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) sesuai Pasal 1365 KUHPdata, karena telah menguasai tanah sah milik Penggugat ;
12. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Para TERGUGAT diatas yaitu, menguasai rumah milik Penggugat maka

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Bnt



Penggugat merasa sangat dirugikan karena tidak bisa menguasai dan menempati rumah tersebut.

- a. Kerugian *materil* (nyata) , berupa Penggugat tidak bisa menempati rumah tersebut dan sudah berusaha dengan berbagai upaya agar Tergugat II mengosongkan rumah tersebut tetapi secara factual Tergugat II tetap menempati dan menguasai rumah tersebut maka Penggugat telah mengalami kerugian yang nyata berupa biaya yang telah dikeluarkan untuk mengurus perkara ini yang apabila ditaksir dengan uang adalah sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- b. Kerugian *Imateriel*: akibat berlarut-larutnya perkara ini sangat menghambat aktivitas PENGGUGAT dalam melakukan pekerjaannya, sehingga menimbulkan tekanan batin yang secara psikologis sangat mengganggu vitalitas kerja PENGGUGAT dalam menjalankan pekerjaan dan usaha, yang kalau di nilai dengan uang maka kerugian *imateriel* PENGGUGAT adalah sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Jadi jumlah kerugian Para Penggugat yang harus di tanggung oleh Para Tergugat adalah sebesar Rp.50.000.000 + Rp. 100.000.000 = Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

13. Bahwa atas kerugian Penggugat tersebut yang jumlahnya terurai diatas adalah tanggung jawab dan dibebankan pada para Tergugat seluruhnya, sesuai ketentuan pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian, untuk mengganti kerugian tersebut ;
14. Bahwa agar Gugatan ini nantinya tidak sia - sia dan karena Gugatan Para Penggugat ini berdasarkan bukti yang nyata dan kuat, maka sangatlah beralasan secara hukum apabila Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Buntok Kelas II agar diadakannya sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah dan rumah serta bangunan sarang wallet diatas yang berlokasi di *Jl.Simpang Buyui, Rt.03 Desa Patas II Kec. Gunung Bintang Awai Kab. Barito selatan, Provinsi Kalimantan Tengah, sebagai Tergugat.,*dengan luas 120 M<sup>2</sup> , dengan keterangan fisik tanah sebagai berikut:
  - a. Sebelah Timur Panjang 6 M berbatasan dengan tanah milik Elisa

Halaman 4 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Bnt



- b. Sebelah Barat Panjang 10 M berbatasan dengan tanah milik Jl. raya
  - c. Sebelah Utara lebar 15 M berbatasan dengan tanah milik Rudi
  - d. Sebelah selatan lebar 15 M berbatasan dengan tanah milik Idar.
15. Bahwa agar TERGUGAT dapat melaksanakan isi Putusan ini secara suka rela maka PENGGUGAT Mohon pula agar para TERGUGAT di hukum membayar uang paksa (dwangsom) secara tunai kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari bilamana TERGUGAT lalai dalam melaksanakan isi Putusan ini terhitung sejak di ucapkan di depan Pengadilan ini sampai dengan di laksanakannya;

**BERDASARKAN DALIL-DALIL, ALASAN-ALASAN DAN HAL-HAL YANG TIDAK TERBANTAHKAN YANG DIKEMUKAKAN OLEH PENGGUGAT DI DALAM GUGATAN INI, PENGGUGAT MEMOHON AGAR BAPAK KETUA PENGADILAN NEGERI BUNTOK KELAS II / MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BUNTOK KELASA II YANG MEMERIKSA PERKARA INI MEMUTUSKAN :**

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum jual beli anatar Penggugat denga Tergugat I.
3. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah serta banguna sarang wallet di Jl.Simpang Buyui, Rt.03 Desa Patas II Kec. Gunung Bintang Awai Kab. Barito selatan, Provinsi Kalimantan Tengah, sebagai Tergugat dengan luas 120 M<sup>2</sup> , dengan keterangan fisik tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Timur Panjang 6 M berbatasan dengan tanah milik Elisa
  - Sebelah Barat Panjang 10 M berbatasan dengan tanah milik Jl. Raya
  - Sebelah Utara lebar 15 M berbatasan dengan tanah milik Rudi
  - Sebelah selatan lebar 15 M berbatasan dengan tanah milik Idar.
4. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sesuai Pasal 1365 KUHPperdata, karena telah menguasai tanah sah milik Penggugat ;
5. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengosongkan rumah yang ditempati tergugat II diatas tanah milik Penggugat yang terletak di *Jl.Simpang Buyui, Rt.03 Desa Patas II Kec. Gunung Bintang Awai Kab. Barito selatan, Provinsi Kalimantan Tengah*, dalam keadaan yang baik tanpa beban dan syarat apa pun ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi materil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 5.000.000,- (lima Juta Rupiah) perbulan dan ini perbulan dihitung sejak bulan Juni 2019 sampai memperoleh putusan hukum kuat dan akan terus berlanjut sampai putusan ini di laksanakan, selambat-lambatnya dalam waktu 7 hari, dihitung sejak putusan ini diucapkan;
7. Menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi Imateril kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) selambat-lambatnya dalam waktu 7 hari, dihitung sejak putusan ini diucapkan ;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan PENGGUGAT atas tanah dan rumah yang berlokasi di Jl.Simpang Buyui, Rt.03 Desa Patas II Kec. Gunung Bintang Awai Kab. Barito Selatan Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang tanah (SPPFBT) atas nama Matnur. dengan keterangan fisik tanah sebagai berikut:
  - Sebelah Timur Panjang 6 M berbatasan dengan tanah milik Elisa
  - Sebelah Barat Panjang 10 M berbatasan dengan tanah milik Jl. Raya
  - Sebelah Utara lebar 15 M berbatasan dengan tanah milik Rudi
  - Sebelah selatan lebar 15 M berbatasan dengan tanah milik Idar.
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah) perhari, apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan ini sejak diucapkan di hadapan Pengadilan ini sampai dengan dilaksanakan ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## S U B S I D A I R:

Mohon Putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan perasaan hukum masyarakat (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya, sedangkan untuk Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap sendiri kedepan persidangan;

Menimbang, bahwa Hakim Tunggal telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk JOHN RICARDO, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Buntok Kelas II, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Maret 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Bnt



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya dilakukan perubahan oleh Penggugat yang disampaikan didepan persidangan pada tanggal 12 Maret 2020 yaitu tentang pencoretan redaksi kata-kata Conservatoir Beslag pada poin ke - 14 pada halaman 3;

Menimbang, bahwa atas perubahan gugatan tersebut Hakim Tunggal berpendapat jika perubahan tersebut tidak merubah pokok perkara sehingga perubahan gugatan tersebut dapat diterima;

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

1. Bahwa Tergugat membenarkan telah menjual sebidang tanah beserta benda-benda di atasnya kepada Penggugat pada tahun 2019 yang terletak di *Jl.Simpang Buyui, Rt.03 Desa Patas II Kec. Gunung Bintang Awai Kab. Barito Pernyataan* Penguasaan Fisik Bidang tanah (SPPFBT) atas nama Tergugat ;
2. Bahwa Bahwa sejak Tergugat menjual tanah beserta bangunan di atasnya maka hak kepemilikannya sudah berpindah kepada Penggugat.
3. Bahwa benar Tergugat I sebelum menjual tanah dan bangunan di atasnya kepada Penggugat, Tergugat I telah mengizinkan Tergugat II untuk menempati rumah tersebut karena saat itu Tergugat II tidak memiliki tempat tinggal.
4. Bahwa setelah rumah dan tanah tersebut dijual kepada Penggugat. Tergugat I sudah memberitahukan kepada Tergugat II untuk mengosongkan rumah tersebut karena rumah dan tanah tersebut bukan milik Tergugat I lagi, namun Tergugat II tidak bersedia mengosongkan rumah tersebut dan meminta pembayaran upah kepada Tergugat I untuk membayar kepada Tergugat II sejumlah Rp.200.000,00(dua ratus ribu rupiah) tiap hari terhitung selama 2 (dua) tahun karena Tergugat II menempati rumah tersebut.
5. Bahwa atas permintaan Tergugat II tentu saja Tergugat I merasa keberatan karena Tergugat I tidak pernah menjanjikan akan memberi upah kepada Tergugat II untuk menempati rumah tersebut malah seharusnya Tergugat II bersyukur telah diijinkan tinggal dirumah tersebut.
6. Bahwa Tergugat I sudah berusaha meminta kepada Tergugat II untuk mengosongkan rumah tersebut namun sampai ini Tergugat II masih menguasainya.

Halaman 7 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Bnt



7. Bahwa oleh karena Tergugat I sudah menyerahkan dan menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat maka segala hak dan kewajiban Tergugat I tidak ada lagi, sehingga jika Penggugat meminta kepada Tergugat I agar memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengosongkan rumah tersebut berdasarkan fakta Tergugat I sudah melakukannya dan tidak berhasil maka kewajiban dan kewenangannya jatuh kepada Penggugat yang memerintah kepada Tergugat II agar segera mengosongkan rumah tersebut karena hak kepemilikan sudah berpindah kepada Penggugat.
8. Bahwa permohonan ganti rugi materil dan inmateril yang dimohonkan oleh Penggugat dalam perkara ini Tergugat keberatan karena Tergugat sudah menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat sejak terjadinya jual beli dan yang bertanggung jawab atas kerugian Penggugat adalah Tergugat II karena akibat perbuatan Tergugat I lah sehingga Penggugat dirugikan.

Demikianlah jawaban dan alasan-alasan dari Tergugat, dan memohon agar hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan :

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan penggugat untuk sebagiannya;
- Menetapkan Tergugat I tidak terbukti melawan hukum
- Menyatakan Tergugat II telah terbukti melawan hukum dan bertanggung jawab atas semua kerugian Penggugat;
- Membebaskan kepada Tergugat II untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

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

1. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat kecuali dalam hal secara tegas Tergugat II mengakui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II menjawab gugatan Penggugat hanya pada point yang berkaitan dengan Tergugat II saja, selebihnya Tergugat II tidak menanggapinya ;
3. Bahwa pernyataan dan alasan Penggugat pada point 1 dan 2 Tergugat II tanggapi sebagai berikut : bahwa alasan Penggugat dimaksud yang menyebutkan adanya transaksi jual beli pada tanggal 10 Juni 2019 antara Penggugat dan Tergugat I tersebut hanya rekayasa saja oleh Tergugat I, karena jual beli tersebut adanya setelah Tergugat I ingin mengeluarkan Tergugat II dari rumah yang ditempati Tergugat II, sedangkan Tergugat II



menempati rumah tersebut berdasarkan perjanjian secara lisan antara Tergugat I dengan Tergugat II yang sudah lama sebelum adanya jual beli tersebut. Seandainya Tergugat I ada itikad baik maka tentunya Tergugat II ada menandatangani surat transaksi jual beli tersebut, sedangkan hal ini samasekali tidak diberitahukan adanya transaksi tersebut, tanda tangan di dalam jual beli tersebut juga tidak diikutkan, oleh karena itu surat transaksi itu adalah rekayasa semata yang ingin mengeluarkan Tergugat II dari rumah yang ditempati Tergugat II saat ini.

4. Bahwa pernyataan dan alasan Penggugat dalam pada point 5, Tergugat II tanggapi sebagai berikut : bahwa pernyataan dan alasan di point 5 tersebut adalah pengakuan yang benar dari Tergugat I, memang benar dan sah pada tahun 2018 telah terjadi kesepakatan antara Tergugat I dengan Tergugat II yaitu oleh karena Tergugat II tidak memiliki tempat tinggal sehingga dengan adanya persetujuan dari Tergugat I terhadap Tergugat II untuk menempati rumah tersebut dengan tujuan sekaligus untuk menjaga sarang wallet Tergugat I, dengan alasan yang demikian tidak dibenarkan kalau Tergugat I atau siapa saja untuk mengeluarkan Tergugat II tanpa ada persetujuan kedua belah pihak yaitu Tergugat II, karena selama ini Tergugat II yang menjaga dan memelihara lingkungan sarang burung tersebut tanpa diupah dan sampai sekarang masih belum menghasilkan sarang burung tersebut dengan kata lain bahwa sarang burung tersebut belum pernah panen, dari alasan tersebut maka tidak bisa Tergugat I atau siapa saja untuk mengeluarkan Tergugat II dari rumah tersebut.
5. Bahwa Pernyataan atau alasan Penggugat pada point 6 dan 7 Tergugat II tanggapi sebagai berikut : **bahwa pernyataan Penggugat tersebut merupakan pengakuan yang benar untuk menguatkan alasan Tergugat II menempati rumah tersebut karena memang benar terjadinya kesepakatan antara Tergugat I dengan Tergugat II sejak bulan Pebruari 2018 Tergugat II telah menguasai dan menempati rumah tersebut atas ijin dari Tergugat I. Jadi dengan demikian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I adalah hanya rekayasa saja.**
6. Bahwa pernyataan atau alasan Penggugat pada point 8 Tergugat II tanggapi sebagai berikut, bahwa pernyataannya tersebut memang benar bahwa Tergugat I ingin mengeluarkan Tergugat II dari rumah yang ditempati Tergugat II saat ini, hal ini jelas Tergugat II sangat keberatan keluar dari rumah tersebut, alasan Tergugat II adalah bahwa Tergugat II bukan hanya menempati begitu saja rumah tersebut akan tetapi



memelihara dan menjaga sarang burung tersebut dari pencurian atau pengrusakan peralatan sarang burung tersebut, sedangkan menjaga sarang burung tersebut tidak ada upah dan sampai saat ini sarang burung tersebut belum menghasilkan karena masih belum dapat dipanen. Oleh karena itu Tergugat II sangat keberatan kalau dikeluarkan dengan begitu saja apalagi hanya diiming-iming uang oleh Tergugat I hanya Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), dengan demikian alasan Penggugat tersebut ditolak.

7. Bahwa pernyataan atau alasan Penggugat pada point 9 tersebut Tergugat II tanggapi sebagai berikut, bahwa benar adanya kalau Tergugat II menolak untuk mengosongkan rumah tersebut disebabkan Tergugat I hanya ingin meminta Tergugat II untuk mengosongkan rumah yang ditempati Tergugat II tersebut saja, karena faktanya selama ini Tergugat II bukan hanya menempati rumah tersebut akan tetapi Tergugat II bertanggungjawab untuk memelihara dan menjaga sarang burung dari gangguan orang lain yang ingin mencuri atau yang ingin merusak peralatan sarang burung tersebut. Oleh karena itu maka wajar kalau Tergugat II tidak bisa mengosongkan rumah tersebut. Akan tetapi tidak berlebihan kalau Tergugat I atau siapa saja untuk memberikan uang kepada Tergugat II sebagai uang penjaga selama kurang lebih 2 (dua) tahun yaitu sejak bulan Pebruari 2018 sampai bulan Pebruari 2020 ini sebesar Rp. 200.000,-(dua ratus ribu rupiah) per hari, yaitu Rp. 200.000,- x 360 = Rp. 72.000.000,- x 2 = Rp. 144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta rupiah).

#### GUGATAN BALIK :

Dalam gugatan balik ini **Tergugat II mengajukan keberatan dan permohonan** sebagai berikut :

1. Bahwa alasan-alasan dalam jawaban tersebut di atas dianggap terulang dan termuat pula dalam gugatan balik ini.
2. Bahwa selama 2 (dua) tahun yaitu mulai bulan Pebruari 2018 sampai bulan Pebruari 2020 ini, Tergugat II menjaga sarang burung tersebut dengan baik dan tidak ada sedikitpun ada yang hilang ataupun rusak, lingkungan sarang dan rumah bersih, hal ini sesuai perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II, dan selama ini Tergugat II tidak pernah meminta upah kepada Tergugat I, kemudian sarang burung tersebut masih belum panen dan belum menghasilkan, tetapi Tergugat II tetap dengan setia menjaga sarang burung tersebut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa selama 2 (dua) tahun yaitu mulai bulan Pebruari 2018 sampai bulan Pebruari 2020 ini Tergugat II tetap setia untuk menjaga sarang burung tersebut sesuai perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat II tidak ada mendapatkan upah selama ini, serta sarang tersebut masih belum menghasilkan yaitu masih belum bisa dipanen, tentunya Tergugat II sangat dirugikan kalau Tergugat I hanya mengambil rumah tersebut begitu saja.
4. Bahwa karena transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I (Orang tua dan anak) adalah dibuat rekayasa, maka Tergugat II tidak mau menerima begitu saja untuk disuruh mengosongkan rumah, oleh karena itu Tergugat II tetap bertahan untuk menjaga rumah termasuk sarang burung tersebut.
5. Bahwa Tergugat II sangat keberatan dan menanggung kerugian kalau Tergugat II dikeluarkan dengan begitu saja, kecuali Penggugat dan Tergugat I bersedia untuk mengganti upah menunggu dan memelihara rumah dan sarang burung tersebut selama 2 (dua) tahun yaitu dari bulan Pebruari 2018 sampai dengan bulan Pebruari 2020 yang diperhitungkan sebesar Rp. 200.000,- per hari yaitu Rp. 200.000,- x 360 hari x 2 tahun = Rp. 144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta rupiah). Dan apabila melampaui dari 2 tahun, maka akan diperhitungkan kembali kemudian.

BERDASARKAN hal-hal tersebut di atas Tergugat II memohon kepada Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

#### DALAM GUGATAN POKOK :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat ;

#### DALAM GUGATAN BALIK :

1. Mengabulkan gugatan balik dari Tergugat II seluruhnya ;
  2. Menetapkan terhadap Penggugat dan Tergugat I atau siapa saja untuk memberikan ganti rugi sebesar Rp. 144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta rupiah), kepada Tergugat II.
  3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ;
- ATAU bilamana yang terhormat Bapak Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya dan bermanfaat.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 2 April 2020 yang pada pokoknya bahwa Penggugat tetap pada dalil-dalil gugatannya yang mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah



menempati sebidang tanah yang ada bangunan rumah dan sarang wallet yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I secara sah dan beritikad baik sehingga Tindakan Tergugat II yang telah menempati obyek sengketa dan tidak mau mengosongkan obyek sengketa adalah Tindakan yang melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas replik dari Penggugat tersebut diatas, Tergugat I mengajukan Duplik tanggal 8 April 2020 yang pada pokoknya Tergugat I telah menjual obyek sengketa kepada Penggugat dan Tergugat I telah meminta Tergugat II untuk keluar dari obyek sengketa sehingga Tergugat II bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh Penggugat sehingga Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa atas replik dari Penggugat tersebut diatas, Tergugat II mengajukan Duplik tanggal 8 April 2020 yang pada pokoknya tetap pada jawabannya jika perjanjian jual beli antara Tergugat I kepada Penggugat atas obyek sengketa adalah tidak sah karena tidak melibatkan Tergugat II yang ijinan oleh tergugat I untuk menempati rumah dan menjaga sarang burung wallet;

Menimbang, bahwa selama persidangan telah dilaksanakan pemeriksaan setempat pada hari **Senin**, tanggal **20 April 2020**;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Kesimpulan tanggal 6 Mei 2020 namun Tergugat I dan II tidak mengajukan kesimpulan;

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 konvensi :**

**Dalam pokok perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya yaitu Tergugat II telah menguasai obyek sengketa secara melawan hukum berupa sebidang tanah dan bangun rumah serta bangunan sarang wallet diatasnya luas 120 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl.Simpang Buyui, Rt.03 Desa Patas II Kec. Gunung Bintang Awai Kab. Barito yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I pada tanggal 10 Juni 2019 dengan alasan sebelumnya pada tahun 2018 Tergugat I mengizinkan Tergugat II untuk menempati rumah sekaligus menjaga sarang wallet Tergugat I sejak bulan Pebruari 2018 selanjutnya karena Penggugat telah membeli obyek sengketa

Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Bnt



lalu Tergugat I meminta kepada Tergugat II untuk mengosongkan rumah tersebut dan tergugat I memberikan uang sebesar Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) kepada Tergugat II namun Tergugat II tidak bersedia mengosongkan rumah jika tidak dibayar upah Tergugat II untuk menjaga sarang wallet sehingga Tindakan tergugat II telah merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut diakui secara tegas oleh Tergugat I dalam jawabannya yaitu bahwa Tergugat I telah menjual sebidang tanah dan bangun di atasnya pada tahun 2019 kemudian sebelumnya Tergugat I mengizinkan Tergugat II tinggal di rumah di atas obyek sengketa karena Tergugat II tidak mempunyai tempat tinggal. Selanjutnya Tergugat I telah meminta Tergugat II untuk mengosongkan rumah namun ditolak oleh tergugat II karena meminta upah Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per hari selama 2 tahun sejak Tergugat II menempati rumah tersebut;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut telah dibantah oleh Tergugat II dalam jawabannya yaitu perjanjian jual beli sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat I tidak sah karena tidak melibatkan Tergugat II selaku orang yang menempati obyek sengketa atas seijin Tergugat I dan Tergugat II tidak bersedia meninggalkan obyek sengketa jika tidak dihargai tenaga Tergugat II yang telah merawat rumah dan sarang wallet di obyek sengketa;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah memang benar ada perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat I atas sebidang tanah yang ada bangunan rumah dan sarang wallet yang sekarang menjadi obyek sengketa yang sekarang dikuasai oleh Tergugat II secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Hakim Tunggal perlu mempertimbangkan terlebih dahulu dalil gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-3 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi **MAHDINI** dan Saksi **HEDRI SANTOSO**;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Kwitansi pembayaran satu bidang tanah atau gedung dan rumah yang terletak di Patas II Desa Buyui RT.03, tertanggal 10 Juni 2019, sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari H. KURSASI kepada MATNUR, P-2 tentang Surat Jual Beli satu bidang tanah beserta satu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gedung walet dan satu buah rumah, tertanggal 10 Juni 2019, seharga Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) antara MATNUR dengan H. KURSASI dan P - 3 tentang Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah untuk tanah yang terletak di Desa Simpang Buyui RT.03, Desa Patas II, Kecamatan Gunung Bintang Awai, Kabupaten Barito Selatan, Provinsi Kalimantan Tengah, atas nama MATNUR, dengan seluas : 120 (seratus dua puluh) meter persegi, yang terdaftar di Desa patas II dengan No. 593.2/37/SPPBT/2013 pada tanggal 9 April 2013;

Menimbang, bahwa saksi penggugat yaitu Saksi Mahdini menerangkan jika saksi tidak mengetahui masalah antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II. Saksi hanya mengetahui ada masalah kepemilikan sebidang tanah yang ada rumah dan bangunan wallet yang di beli oleh Penggugat dari Tergugat I. Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa berupa sebidang tanah yang ada rumah dan bangunan wallet karena saksi yang membangun bangunan wallet milik Penggugat tersebut yang saksi bangun selama kurang lebih 2 (dua) bulan. Saksi menerangkan obyek sengketa terletak di di Jalan Simpang Buyui RT.03, Desa Patas II, Kecamatan Gunung Bintang Awai, Kabupaten Barito Selatan, Provinsi Kalimantan Tengah. Setahu saksi lebih dulu bangunan wallet yang di bangun dibandingkan rumah dan saat itu tidak ada yang menempati rumah tersebut. Bahwa saksi sekarang saksi tidak mengetahui siapa yang menempatinya rumah tersebut. Saksi terakhir datang ke obyek sengketa sekitar tahun 2019 saat saksi di suruh oleh tergugat I untuk menembok bangunan wallet. Selanjutnya saksi tidak mengetahui kapan Tergugat I menjual obyek sengketa kepada Penggugat karena saksi hanya mengetahui bahwa Tergugat I ada membuat postingan di facebook menawarkan untuk di jual. Kemudian saksi diberitahu oleh Tergugat I jika mendapatka tanah sengketa dengan cara membeli dari tetangga seberang jalan di lokasi sebidang tanah yang di belinya. Setahu saksi tanah yang dimiliki Penggugat ada di sebelah Timur badan jalan, berbatasan sebelah Utara dengan Rudi, sebelah Timur dengan Elisa, sebelah Selatan dengan Idar dan sebelah Barat dengan Jalan Raya Patas II. Saksi menjelaskan tidak pernah mendengar tanah milik Penggugat tersebut bermasalah. Bahwa Tergugat I menyuruh Tergugat II untuk menempati rumah di obyek sengketa karena merupakan teman dari Tergugat I. Selanjutnya saksi menerangkan rumah milik Penggugat yang di bangun melebihi dari patok ukuran tanah sekitar kurang lebih 1 (satu) meter;

Menimbang, bahwa saksi penggugat selanjutnya yaitu Hedri Santoso menerangkan saksi mengetahui obyek sengketa kepemilikan sebidang tanah

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Bnt



yang ada rumah dan bangunan wallet yang di beli oleh Penggugat dari Tergugat I. Bahwa saksi menemani Penggugat melihat tanah dan bangunan tersebut sebanyak 3 (tiga) kali sampai akhirnya di beli oleh Penggugat. Saksi juga menerangkan ketika Penggugat membeli tanah milik Tergugat I pada saat itu Penggugat juga mengetahui jika Tergugat II sudah menempati rumah tersebut yang merupakan teman dari Tergugat I. Bahwa Tergugat II menempati rumah di obyek sengketa karena ingin tinggal disitu dan setahu saksi saat itu Penggugat tidak keberatan kalau Tergugat II menempati rumah tersebut. Setahu saksi kondisi rumah dan bangunan wallet kondisinya masih bagus pada saat di beli oleh Penggugat. Selanjutnya saksi mengetahui tanah milik Penggugat ini bermasalah sekitar kurang lebih 3 (tiga) bulan. Saksi melihat saat Penggugat dan Tergugat I melakukan transaksi perjanjian jual beli tanah dan bangunan pada tahun 2019 yang disaksikan oleh Ketua RT setempat dan keluarga mereka dengan bukti kwitansi bukti jual beli tanah. Saksi menjelaskan transaksi jual beli tanah tersebut tidak disaksikan oleh Tergugat II sehingga saksi tidak tahu apakah Tergugat II sudah mengetahui atau tidak bahwa tanah dan bangunan tersebut sudah menjadi hak milik Penggugat. Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena pada waktu dahulu saksi pernah ikut bekerja dengan Penggugat. Bahwa rumah diatas obyek sengketa yang sudah dibeli oleh Penggugat itu masih di tempati oleh Tergugat II sampai sekarang;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil jawabannya yang membenarkan dalil gugatan penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti T-1 tanpa mengajukan Saksi-Saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat T-1 berupa Hasil Mediasi permasalahan antara Bapak MATNOR dan Bapak JONI, di aula Kantor Desa Patas II, tanggal 23 September 2019, yang di keluarkan oleh oleh Kantor Desa Patas I, Kecamatan Gunung Bintang Awai, Nomor : 140/ 826/ pem/2019 tanggal 10 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil bantahannya tidak mengajukan alat bukti selama dipersidangan baik surat maupun saksi. Mengingat tergugat II tidak mengajukan alat bukti maka Hakim Tunggal akan mempertimbangkan jawaban dan duplik tergugat II sebagai tanggapan atas dalil pokok gugatan;

Menimbang, bahwa dari pembuktian para pihak tersebut selanjutnya Hakim Tunggal akan mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan telah membeli obyek sengketa dari Tergugat I pada tanggal 10 Juni 2019 berupa sebidang tanah dan bangun rumah serta bangunan sarang wallet



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatasnya luas 120 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl.Simpang Buyui, Rt.03 Desa Patas II Kec. Gunung Bintang Awai Kab. Barito Selatan. Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya mengajukan alat bukti surat yaitu P-2 tentang Surat Jual Beli satu bidang tanah beserta satu gedung walet dan satu buah rumah, tertanggal 10 Juni 2019, seharga Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) antara MATNUR dengan H. KURSASI yang menunjukkan adanya peralihan kepemilikan hak atas tanah dari Tergugat I kepada Penggugat yang bersesuaian dengan bukti P-1 tentang P-1 tentang Kwitansi pembayaran satu bidang tanah atau gedung dan rumah yang terletak di Patas II Desa Buyui RT.03, tertanggal 10 Juni 2019, sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari H. KURSASI kepada MATNUR yang menunjukkan jika Penggugat telah membayar dengan tunai pembayaran hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa kepada Tergugat I. selanjutnya bukti P-1 dan P-2 ini bersesuaian dengan bukti P - 3 tentang Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah untuk tanah yang terletak di Desa Simpang Buyui RT.03, Desa Patas II, Kecamatan Gunung Bintang Awai, Kabupaten Barito Selatan, Provinsi Kalimantan Tengah, atas nama MATNUR, dengan seluas : 120 (seratus dua puluh) meter persegi, yang terdaftar di Desa patas II dengan No. 593.2/37/SPPBT/2013 pada tanggal 9 April 2013, yang menunjukkan jika obyek sengketa telah memiliki surat alas kepemilikan hak atas tanah yang menerangkan obyek sengketa adalah milik dari Tergugat I yang memperolehnya dengan cara membeli dari saudari Elisa pada tahun 2012 yang telah terdaftar di Kantor Desa Patas II;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-1 sampai dengan P-3 ini yang saling bersesuaian menunjukkan jika Penggugat mendapatkan obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangun rumah serta bangunan sarang wallet di atasnya luas 120 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl.Simpang Buyui, Rt.03 Desa Patas II Kec. Gunung Bintang Awai Kab. Barito Selatan dengan cara membeli dari Tergugat I yang sudah dibayar dengan tunai oleh Penggugat pada tanggal 10 Juni 2019. Kemudian dari bukti P-3 menunjukkan obyek sengketa telah memiliki surat alas kepemilikan hak atas tanah yang sah sejak tahun 2013. Dari bukti P-1 hingga P-3 menunjukkan jika Penggugat telah memenuhi ketentuan mengenai jual beli tanah secara hukum adat berupa "terang dan tunai" yang terlihat dari obyek sengketa telah memiliki surat alas kepemilikan hak atas tanah yang diketahui oleh aparat kantor Desa Patas II sebagai aparat pemerintah yang terendah yang memiliki wilayah dimana obyek sengketa berada sehingga obyek sengketa bukanlah fiktif dan jelas keberadaannya selain

Halaman 16 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Bnt

### 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)



itu asal-usul obyek sengketa jelas keabsahannya karena diketahui dan telah tercatat dalam registrasi administrasi pertanahan oleh satuan aparat pemerintahan setempat dimana obyek sengketa. Selanjutnya dari bukti kwitansi pembayaran menunjukkan jika obyek sengketa telah dibayar secara tunai dari Penggugat kepada Tergugat I sehingga dengan pembayaran tunai tersebut menjadi petunjuk jika obyek sengketa telah beralih dari Tergugat I kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-3 juga bersesuaian dengan keterangan saksi Penggugat yaitu saksi Mahdini yang menerangkan saksi yang membangun bangunan wallet milik Tergugat I tersebut yang saksi bangun selama kurang lebih 2 (dua) bulan sebelum rumah tersebut ada dan saat itu tidak ada yang menempati rumah tersebut yang bersesuaian jika diatas obyek sengketa yaitu sebidang tanah terdapat bangunan rumah dan sarang walet. Kemudian saksi Mahdini mengetahui obyek sengketa dimiliki oleh Tergugat I sebelumnya dengan cara membeli dari tetangga seberang jalan di lokasi sebidang tanah yang di belinya yang bersesuaian dengan bukti P-3 tentang asal perolehan tanah atas nama Tergugat I. Selanjutnya saksi Mahdini mengetahui Tergugat I ada membuat postingan di facebook menawarkan untuk di jual yang sesuai dengan bukti P-1 dan P-2 jika obyek sengketa sudah dijual oleh tergugat I kepada Penggugat. Bahwa saksi Mahdini mengetahui Tergugat I menyuruh Tergugat II untuk menempati rumah di obyek sengketa karena merupakan teman dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-3 juga bersesuaian dengan keterangan saksi Penggugat yaitu saksi Hedri Santoso yang menyatakan obyek sengketa berupa sebidang tanah yang ada rumah dan bangunan wallet telah di beli oleh Penggugat dari Tergugat I yang bersesuaian dengan bukti P-1 dan P-2. Bahwa transaksi jual beli tanah dan bangunan pada tahun 2019 antara Penggugat dan Tergugat I yang disaksikan oleh Ketua RT setempat dengan kwitansi sebagai bukti pembayaran jual beli tanah namun tanpa disaksikan oleh Tergugat II. Kemudian saksi Hedri Santoso menerangkan Penggugat mengetahui jika Tergugat II sudah menempati rumah tersebut yang merupakan teman dari Tergugat I saat Penggugat membeli tanah milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan jawaban Tergugat I yang secara tegas mengakui obyek sengketa yang dahulu milik dari tergugat I telah dijual kepada Penggugat pada tahun 2019 dan obyek sengketa sekarang di kuasai oleh Tergugat II yang diijinkan sebelumnya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menempati oleh tergugat I dan sekarang Tergugat II tidak mau meninggalkan obyek sengketa jika tidak dibayar upah menjaga sarang wallet yang bersesuaian dengan bukti T-1 yaitu Hasil Mediasi permasalahan antara Bapak MATNOR dan Bapak JONI, di aula Kantor Desa Patas II, tanggal 23 September 2019, yang menunjukkan jika permasalahan antara Tergugat I dengan tergugat II tidak mencapai kesepakatan perdamaian mengenai Tergugat II tidak bersedia meninggalkan rumah yang menjadi bagian obyek sengketa, yang bersesuaian dengan dalil gugatan penggugat tentang obyek sengketa yaitu rumah sebagai bagian dari obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat II yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I. Selanjutnya karena tergugat I tidak mengajukan saksi dipersidangan maka Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti surat T-1 saja;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan jawaban Tergugat II dalam jawabannya yang menyatakan perjanjian jual beli sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat I tidak sah karena tidak melibatkan Tergugat II selaku orang yang menempati obyek sengketa atas seijin Tergugat I dan Tergugat II tidak bersedia meninggalkan obyek sengketa jika tidak dihargai tenaga Tergugat II yang telah merawat rumah dan sarang wallet di obyek sengketa. Bahwa selama persidangan Tergugat II tidak mengajukan alat bukti apapun baik alat bukti surat maupun saksi dipersidangan untuk menguatkan dalil bantahannya sehingga Hakim Tunggal berpendapat dalil bantahan Tergugat II tidak cukup beralasan hukum sehingga Hakim Tunggal akan mempertimbangkan jawaban dan duplik tergugat II saja sebagai tanggapan atas dalil pokok gugatan;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan sebelumnya dari alat-alat bukti baik bukti surat maupun saksi-saksi dari Penggugat dan Tergugat I terungkap persangkaan jika Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 120 M2 yang terletak di Jl.Simpang Buyui, Rt.03 Desa Patas II Kec. Gunung Bintang Awai Kab. Barito Selatan yang di atasnya terdapat bangunan rumah serta bangunan sarang wallet luas melalui perolehan yang sah dengan cara membeli dari Tergugat I pada tanggal 10 Juni 2019 yang dibayar secara tunai. Selanjutnya transaksi jual beli antara penggugat dan tergugat I ini diketahui dan disaksikan oleh saksi-saksi Penggugat dan Tergugat I serta diketahui oleh aparat pemerintahan dimana obyek sengketa berada yaitu ketua RT setempat. Selain itu obyek sengketa telah memiliki surat kepemilikan tanah sebelumnya yang menunjukkan obyek sengketa tersebut asal-usulnya jelas secara hukum. Bahwa oleh karena penggugat memiliki tanah sengketa dengan alas hukum

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Bnt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sah dengan cara membeli maka Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dilindungi secara hukum dari pihak lain yang merugikan penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai bantahan Tergugat II yang menyatakan jual beli Penggugat dan Tergugat I tidak sah karena tidak melibatkan Tergugat II merupakan bantahan yang tidak beralasan hukum mengingat Tergugat II tidak mengajukan alat bukti satupun selama persidangan untuk menguatkan dalil bantahannya tentang jual beli Penggugat dan Tergugat I tidak sah. Bahwa dalam jual beli tanah yang bisa terlibat adalah pembeli, penjual, saksi-saksi dari pembeli dan penjual serta aparat pemerintah dimana lokasi tersebut berada dimana bisa dihadiri oleh ketua RT atau ketua RW. Sesuai uraian sebelumnya jika Tergugat II bukan lah sebagai pemilik tanah yang dibeli oleh Penggugat maka Tergugat II tidaklah wajib untuk diajak sebagai pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah yang menjadi obyek sengketa meskipun Tergugat II menempati obyek sengketa sekarang;

Menimbang, bahwa salah satu dalil gugatan penggugat menyatakan Tergugat II menempati obyek sengketa atas persetujuan Tergugat I karena Tergugat II tidak mempunyai tempat tinggal. Terhadap dalil gugatan penggugat ini diakui oleh Tergugat I yang dalam jawabannya pada poin ke-3 yang menyatakan Tergugat I telah mengizinkan Tergugat II untuk menempati rumah tersebut karena saat itu Tergugat II tidak memiliki tempat tinggal sebelum menjual tanah dan bangunan di atasnya kepada Penggugat. Selanjutnya Tergugat II dalam jawabannya pada poin ke-4 juga mengakui pada tahun 2018 karena Tergugat II tidak memiliki tempat tinggal sehingga dengan adanya persetujuan dari Tergugat I terhadap Tergugat II untuk menempati rumah tersebut dengan tujuan sekalian untuk menjaga sarang wallet Tergugat I. Bahwa karena para tergugat mengakui dalil gugatan penggugat mengenai Tergugat II yang menempati rumah di atas obyek sengketa atas ijin dari tergugat I yang bersesuaian dengan keterangan para saksi penggugat yaitu Saksi Mahdini dan Saksi Hedri Santoso yang menyatakan Tergugat I menyuruh Tergugat II untuk menempati rumah di obyek sengketa karena merupakan teman dari Tergugat I. Selanjutnya dalil gugatan penggugat, jawaban Tergugat I dan II serta keterangan para saksi Penggugat bersesuaian dengan hasil pemeriksaan setempat pada hari **Senin**, tanggal **20 April 2020** yang terungkap bahwa Tergugat II hingga sekarang menempati rumah kayu di atas obyek sengketa yang dibangun oleh Tergugat I;

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Bnt

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan sebelumnya maka diperoleh persangkaan yang cukup jika segala dalil bantahan tergugat II mengenai perjanjian jual beli tanah antara penggugat dan Tergugat I tidak sah ini menjadi bantahan yang tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, oleh karena itu Hakim Tunggal berpendapat jika tergugat II tidak bisa membuktikan dalil bantahannya sehingga menjadi jelas dan terang jika obyek sengketa menjadi milik dari Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari Tergugat I pada tanggal 10 Juni 2019. Dari uraian tersebut maka cukup beralasan jika petitum gugatan **poin ke-2** mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah serta petitum **poin ke-3** mengenai Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa cukup beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim Tunggal akan mempertimbangkan dalil gugatan penggugat selanjutnya apakah para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad) sebagaimana dalam dalil gugatan yang mendalilkan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum berupa Tergugat II tidak bersedia mengosongkan rumah Tergugat I yang sekarang menjadi milik Penggugat dengan menolak uang sebesar Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) yang ditawarkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat II baru bersedia meninggalkan rumah jika Tergugat I dan Penggugat membayar upah Tergugat II selama menjaga sarang walet dengan perhitungan Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) perhari selama kurang lebih 2 (dua) tahun terhitung sejak Februari 2018, sehingga akibat perbuatan Tergugat II menimbulkan kerugian ekonomis baik materiil maupun immaterial bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum (on recht matige daad) di atur dalam pasal 1365 KUHPerdara yang mengatur bahwa agar dapat seseorang dikatakan melakukan perbuatan melanggar hukum harus memenuhi unsur-unsur adalah :

1. Perbuatan melawan hukum ;
2. Mengakibatkan kerugian ;
3. Adanya kesalahan ;
4. Hubungan sebab akibat (kausalitas) ;

Menimbang, bahwa mengenai unsur-unsurnya di atas akan di pertimbangkan sebagai berikut :

#### Ad. 1. Unsur **Perbuatan melawan hukum**

Menimbang, bahwa berikut ini akan dipertimbangkan sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat apakah perbuatan Tergugat II yang tidak mau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

meninggalkan rumah yang diatas obyek sengketa jika upah Tergugat II selama menjaga sarang walet milik Tergugat I selama kurang lebih 2 (dua) tahun beralasan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan sebelumnya yang telah menerangkan Penggugat adalah pemilik tanah yang diatasnya ada bangunan rumah kayu dan bangunan sarang wallet yang dimiliki oleh Penggugat dengan cara membeli dari tergugat I sehingga Penggugat memperoleh kepemilikan hak atas tanah secara sah dan beritikad baik serta dapat membuktikan kepemilikan atas obyek tanah sengketa. Sesuai uraian sebelumnya jika Tergugat II tidak dapat membuktikan bantahannya yang menyatakan perjanjian jual beli Penggugat dan Tergugat I tidak sah, maka menurut hemat Hakim Tunggal, Tergugat II tidak mempunyai hak atau alas hak untuk tinggal di rumah kayu diatas obyek sengketa yang sekarang menjadi milik Penggugat. Kemudian bantahan Tergugat II yang menyatakan mendapatkan ijin dari Tergugat I untuk menempati rumah kayu juga bersesuaian dengan dalil gugatan Penggugat, jawaban Tergugat I dan keterangan para saksi Penggugat. Selanjutnya dalil bantahan Tergugat II yang menyatakan selain diijinkan menempati rumah oleh tergugat I juga diminta sekalian menjaga sarang wallet milik Tergugat I dan akan diberikan upah. Mengenai dalil bantahan Tergugat II tentang diberikan upah menjaga sarang wallet ini dibantah oleh Tergugat I dalam jawabannya jika Tergugat I tidak pernah menjanjikan akan memberi upah kepada Tergugat II untuk menempati rumah tersebut untuk menjaga sarang walet. Mengingat uraian sebelumnya jika selama persidangan Tergugat II tidak bisa membuktikan dalil bantahannya mengenai adanya janji dari Tergugat I untuk memberikan upah selama menempati rumah dan merawat sarang walet Tergugat I selama persidangan maka bantahan Tergugat II ini menjadi tidak beralasan hukum. Bahwa tergugat II menempati rumah diatas obyek sengketa atas dasar ijin dari Tergugat I secara cuma-cuma tanpa perlu membayar uang sewa rumah yang seharusnya bisa diterima oleh tergugat I apabila ada orang yang menyewa rumahnya sebagai keuntungan ekonomis yang bisa diperoleh maka dengan pemberian ijin menempati rumah secara cuma-cuma ini menjadi dasar bagi Tergugat I untuk mengosongkan rumah yang ditempati oleh Tergugat II tanpa perlu memberikan sejumlah uang sebagai tanda tali asih mengingat tergugat II menempati rumah secara gratis tanpa membayar sejumlah uang kepada tergugat I. Namun menjadi berbeda apabila Tergugat II menempati rumah Tergugat I dengan cara menyewa maka jika rumah kayu tersebut dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat dalam masa sewa tergugat II dan masih ada

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Bnt

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



penyewanya maka tentunya jual beli akan bisa terlaksana dengan 2 (dua) cara yaitu setelah masa sewa tergugat II habis atau tergugat I mengganti sisa masa sewa rumah dengan sejumlah uang kepada tergugat II;

Menimbang, bahwa karena tergugat II tidak bisa membuktikan dalil bantahannya mengenai dasar menempati rumah kayu diatas obyek sengketa maka tindakan Tergugat II yang menempati rumah kayu diatas obyek sengketa menjadi tidak berdasarkan hukum. Kemudian sesuai bukti surat T-1 mengenai Hasil Mediasi permasalahan antara Bapak MATNOR dan Bapak JONI, di aula Kantor Desa Patas II, tanggal 23 September 2019, yang pada pokoknya tidak tercapai penyelesaian masalah antara Tergugat I dengan tergugat II sehingga permasalahan tersebut berlanjut menjadi gugatan perkara aquo ini. Selain itu terkait masalah menurut Tergugat II tentang adanya upah yang dijanjikan oleh Tergugat I menurut pendapat Hakim Tunggal merupakan masalah yang berbeda yang tidak terkait dengan permasalahan peralihan hak kepemilikan obyek sengketa dari Tergugat I kepada Penggugat dan tidak bisa menjadi dasar bagi Tergugat II untuk menempati rumah kayu yang sekarang beralih menjadi milik Penggugat. Selanjutnya jika Tergugat II merasa dirugikan oleh Tergugat I mengenai upah menjaga sarang wallet tentunya Tergugat II bisa menggugat Tergugat I ke Pengadilan Negeri Buntok Kelas II sebagai perlindungan hak yang diberikan oleh hukum bagi semua warga negara Indonesia tentunya dengan membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dari hasil sidang pemeriksaan setempat pada hari **Senin, tanggal 20 April 2020** terungkap bahwa Tergugat II hingga sekarang menempati rumah kayu diatas obyek sengketa yang dibangun oleh Tergugat I yang menjadi petunjuk bagi Hakim Tunggal jika tindakan Tergugat II yang menempati rumah kayu diatas obyek sengketa merupakan suatu tindakan atau perbuatan sebagaimana dimaksud dalam unsur ke-1 pasal 1365 KUHPerdara, yaitu melanggar hak subyektif orang lain yaitu Penggugat karena Tergugat II tidak mempunyai hak atau alas hak kepemilikan yang sah di atas tanah obyek sengketa karena telah menjadi terang jika obyek sengketa merupakan milik Penggugat. Oleh karena itu tindakan Tergugat II telah memenuhi perbuatan tentang Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam yurisprudensi tentang Perbuatan Melawan Hukum, dimana perbuatan yang dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum adalah apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan:

- Kewajiban hukum pelaku ;
- Hak subyektif orang lain ;



- Tata susila ;
- Kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian ;

## Ad.2. Unsur Mengakibatkan Kerugian.

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan unsur kerugian yang dialami oleh Penggugat, maka harus dipertimbangkan terlebih dahulu apakah ada unsur melawan hukum dan unsur kesalahan pada Tergugat II sehingga menimbulkan kewajiban bagi pada Tergugat II untuk membayar ganti rugi atau membalikkan kepada keadaan semula atau dengan kata lain harus ada hubungan sebab akibat (causalitas) antara kesalahan dengan kerugian yang dialami;

Menimbang, bahwa penggantian kerugian yang dialami karena adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak diatur secara tegas dalam undang-undang, sehingga menurut hemat Hakim Tunggal aturan yang dapat diterapkan terhadap permasalahan tersebut, secara analogis dapat dipergunakan ketentuan ganti kerugian akibat wanprestasi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1243 Jo 1252 KUH-Perdata maupun berupa pemulihan pada keadaan semula, larangan untuk mengulangi perbuatan tersebut atau perbuatan tersebut bersifat melawan hukum (ROSA AGUSTINA, Perbuatan Melawan Hukum, UI Fakultas Hukum, Pascasarjana, 2003, Hal. 62) ;

Menimbang, bahwa dalam Arrest Hoge Raad pada tanggal 2 Februari 1912, dengan tegas juga menyatakan bahwa pelaku perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian, baik kerugian yang diderita maupun keuntungan yang akan diperoleh (Vide Racmat Setiawan, SH., Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum, Bina Cipta hal.21) selanjutnya Hakim Tunggal akan mempertimbangkan terlebih dahulu unsur adanya kesalahan;

## Ad.3. Unsur Adanya Kesalahan.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang telah diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan dalil kepemilikannya atas obyek sengketa tersebut dan tidak adanya bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat II untuk menguatkan dalil bantahan Tergugat II yang menyatakan transaksi jual beli sebidang tanah antara Tergugat I dengan Penggugat tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Hakim Tunggal menilai telah ada kesalahan pada diri Tergugat II yang menempati rumah kayu diatas obyek sengketa yang dibangun oleh Tergugat I yang sekarang menjadi milik Penggugat sehingga membuat penggugat tidak bisa menempati atau menguasai rumah kayu dan sarang wallet diatas obyek sengketa. Dari uraian pertimbangan tersebut di atas, Hakim Tunggal melihat



dan menilai, apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II di sebidang tanah milik Penggugat telah merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian sebelumnya baik dari dalil gugatan serta alat bukti yang diajukan oleh para pihak terungkap jika Tergugat I telah berusaha untuk mengosongkan rumah yang ditempati oleh Tergugat II dengan cara meminta tergugat II mengosongkan rumah serta menawarkan uang sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Tergugat II untuk pergi dari rumah dan adanya upaya penyelesaian sebelum gugatan aquo diajukan dari bukti surat T-1 mengenai Hasil Mediasi permasalahan antara Bapak MATNOR dan Bapak JONI, di aula Kantor Desa Patas II, tanggal 23 September 2019 menunjukkan jika Tergugat I telah berupaya memenuhi kewajibannya sebagai penjual untuk memastikan sebidang tanah yang ada bangunan rumah kayu dan sarang wallet dalam keadaan kosong serta bebas masalah yang di tolak oleh tergugat II. Dari upaya tergugat I tersebut hakim tunggal berpendapat tergugat I telah melaksanakan kewajibannya secara hukum selaku penjual sebidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas maka tindakan tergugat II merupakan petunjuk bagi Hakim Tunggal tentang adanya kesalahan dari Tergugat II;

#### Ad. 4. Unsur **Sebab Akibat (Kausalitas).**

Menimbang, bahwa yang dimaksud dalam sebab akibat dalam pengertian unsur tersebut adalah hubungan kausalitas antara kesalahan/perbuatan dengan kerugian yang terjadi ;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat dimana terungkap nyata jika rumah kayu diatas obyek sengketa yang dibangun oleh Tergugat I yang sekarang menjadi milik Penggugat tetap dikuasai oleh tergugat II membuat Penggugat tidak bisa menempati atau menguasai rumah kayu dan sarang wallet diatas obyek sengketa sehingga Penggugat mengalami kerugian secara ekonomis yang seharusnya didapat oleh Penggugat jika menempati serta menguasai rumah serta sarang wallet akibat rumah kayu dikuasai oleh Tergugat II secara melawan hukum sehingga dengan demikian, sudah selayaknya atau patut apabila kerugian yang dialami oleh Penggugat dibebankan kepada Tergugat II selama kerugian tersebut merupakan akibat yang nyata-nyata berkaitan dengan perbuatan Tergugat II tersebut (*teori dapat dipertanggung jawabkan secara layak (toerekening naar redelijkheid)*);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas oleh karena adanya hubungan kausalitas antara kesalahan Tergugat II dengan akibat yang



ditimbulkan dari kesalahan Tergugat II tersebut serta dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat maka cukup beralasan bagi Hakim Tunggal untuk menyatakan telah ada kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat tindakan atau perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat II yang menempati rumah kayu diatas obyek sengketa yang dibangun oleh Tergugat I yang sekarang menjadi milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian pertimbangan di atas oleh karena unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 1365 KUH perdata telah terpenuhi semua, maka Hakim Tunggal berpendapat terdapat cukup alasan perbuatan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum sehingga terdapat cukup alasan untuk mengabulkan petitum gugatan Penggugat sebagaimana terdapat pada **point ke - 4** petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena penggugat dalam positanya meminta agar Para Tergugat atau siapa saja untuk segera mengosongkan objek sengketa menyerahkan kepada penggugat maka Hakim Tunggal berpendapat sebagai berikut. Mengingat tindakan melawan hukum Tergugat II yang menempati rumah kayu diatas obyek sengketa yang dibangun oleh Tergugat I yang sekarang menjadi milik Penggugat maka Hakim Tunggal berpendapat agar Tergugat II diwajibkan mengembalikan rumah kayu diatas tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa syarat kepada penggugat sehingga petitum **poin ke-5** cukup beralasan untuk di kabulkan;

Menimbang, bahwa pengugat mendalilkan tuntutan ganti rugi yang harus ditanggung oleh para Tergugat atas akan di pertimbangkan sebagai berikut. Penggantian kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum tidaklah diatur secara tegas dalam undang-undang, sehingga menurut hemat Hakim Tunggal aturan yang dapat diterapkan terhadap permasalahan tersebut secara analogis dapatlah dipergunakan ketentuan ganti kerugian akibat wanprestasi sebagaimana tercantum dalam Pasal 1243-1252 KUHPerdata (ROSA AGUSTINA, Perbuatan Melawan Hukum, UI Fakultas Hukum, Pascasarjana, 2003, Hal. 61). Bahwa secara umum gugatan ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum dapat berupa penggantian uang, pemulihan pada keadaan semula, larangan untuk mengulangi perbuatan itu lagi dan dapat minta putusan hakim bahwa perbuatannya adalah melawan hukum (Vide ROSA AGUSTINA, Perbuatan Melawan Hukum, UI Fakultas Hukum, Pascasarjana, 2003, Hal. 62). Kemudian dalam *Arrest Hoge Raad 2 Pebruari 1912* dengan tegas menyatakan bahwa pelaku perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian baik kerugian yang diderita maupun keuntungan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang akan diperoleh (Racmat Setiawan, SH, Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum, Bina Cipta, Hal. 21);

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat telah dimintakan sejumlah uang ganti kerugian secara materiil terhadap tuntutan ganti rugi tersebut, maka Hakim Tunggal hanya akan mempertimbangkan kerugian riil yang dialami oleh Penggugat sampai dengan gugatan Penggugat didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Buntok Kelas II seperti tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap kerugian materiil yang riil atau nyata-nyata dialami oleh Penggugat yang secara nyata telah Hakim Tunggal lihat dalam pemeriksaan setempat yang telah dilakukan pada hari **Senin**, tanggal **20 April 2020** terungkap bahwa Tergugat II hingga sekarang menempati rumah kayu diatas obyek sengketa yang sekarang menjadi milik Penggugat karena penggugat tidak bisa menempati atau menguasai rumah kayu dan sarang wallet diatas obyek sengketa dan permintaan ganti kerugian materiil Penggugat berupa sebesar Rp. 5.000.000,- (lima Juta Rupiah) perbulan terhitung sejak bulan Juni 2019 sampai memperoleh putusan hukum kuat akan dipertimbangkan sebagai berikut jika selama persidangan Penggugat tidak mengajukan alat bukti berupa surat maupun saksi-saksi yang dapat menerangkan atau menguraikan dengan rinci kerugian penggugat maka petitum gugatan ganti rugi materiil ini pada **point ke - 6** tidak beralasan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ganti rugi immateriil yang dimohonkan oleh Penggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut. Mengingat uraian sebelumnya mengenai ganti rugi materiil ditolak serta selama persidangan Penggugat tidak mengajukan alat bukti berupa surat maupun saksi-saksi yang dapat menerangkan atau menguraikan dengan rinci kerugian immaterial penggugat maka petitum ganti rugi immaterial **point ke - 7** tidak beralasan lagi dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa penggugat mengajukan permohonan sita jaminan sebagaimana dalam petitum surat gugatan terhadap tanah obyek sengketa yang saat ini dikuasai Tergugat II. Terhadap permohonan tersebut sesuai hasil pemeriksaan setempat jika obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat II namun selama persidangan Penggugat tidak mengajukan alat bukti yang mendukung permohonan sita jaminan tersebut selama proses persidangan dan dalam tahap pemeriksaan setempat, Hakim Tunggal tidak menemukan adanya persangkaan dan fakta-fakta yang nyata dan konkret serta obyektif yang mengarah kepada usaha atau tindakan dari Tergugat II untuk menjauhkan, merusak,

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Bnt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghilangkan, mengasingkan, menggelapkan atau memindah-tangankan obyek yang menjadi sengketa tersebut, sehingga dengan demikian tidak terdapat alasan yang cukup bagi Hakim Tunggal untuk mengabulkan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat (Vide Pasal 261 RBg Jo Pasal 720 RV) maka Hakim Tunggal tidak mengabulkan permohonan sita jaminan (Conservatoir Beslag) sehingga petitum **poin ke - 8** dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena penggugat dalam posisinya meminta permohonan uang paksa (*dwangsom*) (vide Pasal 606 a Rv) jika para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan maka akan dipertimbangkan sebagai berikut. Mengingat dalam gugatannya penggugat mendalilkan tentang Tergugat I dan II melakukan perbuatan melawan hukum dan Hakim Tunggal telah mempertimbangkan jika penggugat bisa mendalilkan gugatannya mengenai kepemilikan atas obyek sengketa. Kemudian dalam pelaksanaan isi putusan ini diwajibkan kepada Tergugat II untuk mengembalikan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa syarat kepada penggugat. Sehingga petitum gugatan mengenai uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat II untuk membayar uang Paksa (*dwangsom*) setiap hari sejak Putusan perkara aquo berkekuatan hukum menurut pendapat Hakim Tunggal cukup beralasan, namun Hakim Tunggal tidak sependapat dengan besarnya permintaan uang *dwangsom* penggugat yaitu sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari. Mengingat Tergugat II menempati rumah kayu diatas obyek sengketa karena tidak memiliki tempat tinggal yang berarti secara kemampuan ekonomi Tergugat II tentunya tidak mampu ekonomi sehingga Hakim Tunggal berpendapat uang *dwangsom* yang layak di bebankan kepada Tergugat II yaitu sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari sehingga petitum gugatan **poin ke-9** dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas bahwa tidak seluruh gugatan Penggugat dikabulkan, dimana hanya petitum 2, 3, 4, 5 dan 9 yang dikabulkan sedangkan petitum selebihnya ditolak, maka terhadap petitum pada point 1 gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan sebagian sedangkan selebihnya ditolak, maka terhadap petitum dimaksud haruslah ditolak;

## **DALAM REKONVENSII**

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi II adalah sebagaimana tersebut di atas;

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Bnt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam konvensi pokok perkara oleh Hakim Tunggal secara mutatis-mutandis dianggap telah turut juga dipertimbangkan dalam gugatan rekonvensi perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi II mendalihkan bahwa transaksi jual beli antara Tergugat Konvensi I / Penggugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi II / Tergugat Konvensi I adalah rekayasa karena Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi II selama 2 (dua) tahun dari bulan Pebruari 2018 sampai bulan Pebruari 2020 ini telah menjaga sarang burung milik Tergugat Rekonvensi II / Tergugat Konvensi I sesuai perjanjian antara Tergugat Rekonvensi II / Tergugat Konvensi I dengan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi II dan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi II tidak pernah meminta upah kepada Tergugat Rekonvensi II / Tergugat Konvensi I sehingga Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi II sangat dirugikan kalau Tergugat Rekonvensi II / Tergugat Konvensi I disuruh mengosongkan rumah begitu saja kecuali Tergugat Konvensi I / Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi II / Tergugat Konvensi I mengganti upah memelihara rumah dan sarang burung dari bulan Pebruari 2018 sampai dengan bulan Pebruari 2020 yang diperhitungkan sebesar Rp. 200.000,-per hari yaitu Rp. 200.000,- x 360 hari x 2 tahun = Rp. 144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi II akan dipertimbangkan sebagai berikut. Mengingat dari uraian pertimbangan sebelumnya dalam jika telah terang dan jelas jika obyek sengketa adalah milik Tergugat Rekonvensi I / Penggugat Konvensi dan bukan milik Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi II karena alas hak kepemilikan tanah milik dari Tergugat Rekonvensi I / Penggugat Konvensi melalui perjanjian jual beli dinyatakan sah sebagai pembeli yang beritikad baik dan dilindungi oleh hukum maka Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi II tidak mempunyai hak untuk tetap menempati rumah kayu diatas obyek sengketa. Kemudian dari uraian sebelumnya terungkap jika Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi II tidak bisa membuktikan dalil bantahannya mengenai adanya kesepakatan atau perjanjian antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi II dengan Tergugat Rekonvensi II / Tergugat Konvensi I tentang menjaga sarang wallet dengan diberikan upah dengan tidak ada mengajukan satupun alat bukti selama persidangan. Selain itu dalil gugatan rekonvensi ini tentang permintaan upah menjaga sarang wallet merupakan hal yang berbeda dengan dalil pokok gugatan aquo tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Bnt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi II yang menempati rumah kayu diatas obyek sengketa yang sekarang menjadi milik Tergugat Rekonvensi I / Peggugat Konvensi maka dari itu dalil gugatan rekovensi ini tidak bisa diajukan sebagai gugatan rekovensi mengingat pokok perkaranya berbeda sehingga harus diajukan sebagai gugatan yang terpisah. Dari uraian tersebut maka petitum gugatan Rekonvensi pada poin ke - 1 hingga poin ke - 3 dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas maka gugatan rekonvensi tidak cukup beralasan sehingga gugatan rekonvensi di tolak seluruhnya;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Peggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi I dikabulkan sebagian, sehingga Tergugat Konvensi I / Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi II / Peggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka terhadap Tergugat Konvensi I / Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi II / Peggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan di sebutkan dalam amar putusan di bawah ini (vide pasal 192 Rbg);

Mengingat pasal 1365 KUHPerdata, serta ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini:

## **MENGADILI:**

### **DALAM KONVENSI :**

### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Peggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Peggugat dengan Tergugat I;
3. Menyatakan Peggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah serta bangunan sarang wallet di Jl.Simpang Buyui, Rt.03 Desa Patas II Kec. Gunung Bintang Awai Kab. Barito selatan, Provinsi Kalimantan Tengah, dengan luas 120 M<sup>2</sup>, dengan keterangan fisik tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Timur Panjang 6 M berbatasan dengan tanah milik Elisa
  - Sebelah Barat Panjang 10 M berbatasan dengan tanah milik Jl. Raya
  - Sebelah Utara lebar 15 M berbatasan dengan tanah milik Rudi
  - Sebelah selatan lebar 15 M berbatasan dengan tanah milik Idar.

Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Bnt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (**Onrecht matige daad**) karena karena telah menguasai tanah sah milik Penggugat;
5. Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan rumah yang ditempati tergugat II diatas tanah milik Penggugat yang terletak di *Jl.Simpang Buyui, Rt.03 Desa Patas II Kec. Gunung Bintang Awai Kab. Barito selatan, Provinsi Kalimantan Tengah*, dalam keadaan kosong dan baik kepada penggugat dengan segera;
6. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari tergugat II lalai memenuhi isi Putusan Pengadilan dalam perkara ini sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

## **DALAM REKONVENSII :**

### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi II untuk seluruhnya;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

- Menghukum Tergugat Konvensi I / Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar **Rp. 4.926.000,- (empat juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah)**;

Demikian diputuskan Hakim Pengadilan Negeri Buntok Kelas II pada hari **Kamis, tanggal 28 Mei 2020** oleh **LEO SUKARNO, S.H.**, selaku Hakim Tunggal, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Buntok Kelas II **Nomor: 6/Pdt.G/2020/PN Bnt tanggal 12 Februari 2020**. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, pada **Kamis, tanggal 28 Mei 2020**, oleh Hakim Tunggal tersebut dengan dibantu oleh **SHIFA NATASA, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Buntok Kelas II dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan dihadiri oleh Tergugat I dan II.

**HAKIM TUNGGAL,**

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Bnt



LEO SUKARNO, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

SHIFA NATASA, S.H.

Perincian Biaya :

1.	Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2.	Biaya ATK	Rp.	100.000,-
3.	Biaya Panggilan	Rp.	1.750.000,-
4.	PNBP Biaya Panggilan	Rp.	20.000,-
5.	Biaya Pemeriksaan setempat	Rp.	3.000.000,-
6.	PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp.	10.000,-
7.	Materai	Rp	6.000,-
8.	Redaksi	Rp	10.000,- □
<b>Jumlah</b>		<b>Rp.4.926.000,-(empat</b>	<b>juta</b>
		<b>sembilan ratus dua puluh enam</b>	<b>ribu rupiah)</b>