



PUTUSAN

Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Tjs

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

FATMAH SALEH, Tempat/Tanggal Lahir : Tanjung Palas/14 April 1951 Jenis Kelamin : Perempuan, Agama: Islam, Pekerjaan : Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Alamat : Jalan Gelatik No. 64, RT. 041 RW. 015 Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, Indonesia, No NIK : 6404055404510002, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ARYONO PUTRA, S.H., M.H** dan **WENNY OKTAVINA, S.H.** adalah Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum berkantor di "APJ LAW FIRM" (ARYONO PUTRA, S.H., M.H & PARTNERS) yang beralamat di Jalan Datu Adil RT. III Desa Salimbatu Kecamatan Tanjung Palas Tengah Kode Pos: 77216. Tanjung Selor: Jl. Sengkawit No. 08, Kode Pos: 77212, Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara, Indonesia. Ponsel : 0822-1102-9700, WhatsApp: 0812-5313-2471, Email: apj.lawfirm@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Maret 2021 Nomor : 09/SKK-Pdt/APJLF/III/2021 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada hari Rabu tanggal 3 Maret 2021 dengan register Nomor : 30/sk/2021/PN TJS, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

LAWAN

AGUNG WAHYUDIANTO, Tempat/Tanggal Lahir : Madiun, 19 Desember 1978, Agama : Islam, Pekerjaan : Anggota DPRD Provinsi Kalimantan Utara, Alamat : Jalan MANGGA 1 RT. XIV, RT. 17 Kelurahan Tanjung Selor Hulu, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, Indonesia, NIK : 6404051912780002, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **KRIYA AMANSYAH, S.H.**, adalah Advokat/ Konsultan Hukum/Auditor Hukum berkantor di "Kriya Amansyah & Rekan" yang beralamat di Jalan Sengkawit Gedung 2 Ruko

Halaman 1 dari 35 Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasar Induk, Tanjung Selor, Bulungan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2021 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada hari Rabu tanggal 10 Maret 2021 dengan register Nomor : 34/sk/2021/PN TJS, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah melakukan Pemeriksaan Setempat ke lokasi Objek Perkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 3 Maret 2021 dalam Register Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Tjs, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Dalam hal ini yang menjadi dasar dan alasan Penggugat mengajukan gugatan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Sah/Pemegang Hak (Sebidang Tanah dengan Luas : 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi), Lebar 15 M2 (lima belas meter persegi) x Panjang 30 M2 (tiga puluh meter persegi), Tanah tersebut terletak di Jalan Mangga I Tanjung Selor, Berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) HAK MILIK; Buku Tanah Desa : Tanjung Selor Hilir, Hak Milik No : 951, Surat-Ukur No: 698 Tahun 1998. Kantor Agraria Kabupaten Bulungan Daerah Tingkat II Bulungan, Tanjung Selor, 7 Oktober 1986, A.N. Bupati KDH Tingkat II Bulungan, Kepala Kantor Agraria Kepala Seksi Pendaftaran Tanah : Flores Anai, G., BSc. NIP : 010086030, A.N. Bupati KDH Tingkat II Bulungan, Kepala Kantor Agraria, H. Abdul Muis Idris, S.H, NIP: 010023585 ;
2. Bahwa Penggugat berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah TK. II BULUNGAN Nomor: 28 Tahun 1983 Tentang Pemberian Tanah Kapling Untuk Anggota KODIM 0903 Bulungan, Kosek Kepolisian, 1203-04 dan Anggota Korpri di Tanjung Selor, ditetapkan di Tanjung Selor, Pada Tanggal 7 Juli 1983, Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bulungan, H. Soetadji;
3. Bahwa Berdasarkan Lampiran I Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah TK. II Bulungan, Nomor: 28 Tahun 1983, Tertanggal 7 Juli 1983, Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bulungan, H. Soetadji;

Halaman 2 dari 35 Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Tjs



4. Bahwa Penggugat sebagai pemilik yang sah secara hukum merangkan sebidang Tanah di Jalan Mangga I Tanjung Selor tersebut diatas berukuran dan berbatasan yaitu sebagai berikut :
Surat Ukur/Uraian Batas : SU. No. 698/1989-Tgl. 7/10/1986- Luas : 450 M2.
Ukuran Tanah : Panjang : 30 M2
Lebar : 15 M2
5. Bahwa Penggugat sebagai pemilik sah secara hukum dahulu bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil sejak Tanggal 1 Juni 1974 dikantor Bupati Bulungan Bagian Pemerintahan, Kantor DPRD TK II Bulungan dan terakhir di Kantor Kependudukan dan Catatan Sipil, selanjutnya Pensiun sampai tanggal 1 April 2007 ;
6. Bahwa sewaktu Penggugat telah mendapatkan pembagian dan menguasai tanah tersebut kondisinya kosong tanpa ada bangunan rumah seperti sekarang ;
7. Bahwa sejak tahun ± 2008 Penggugat telah mendapatkan pengakuan dari H. Adi Komaris pemilik tanah dengan Sertifikat Hak Milik No: 950 tahun 1986 yang kemudian dijual kepada yang bernama Landu yang juga telah mengakui bahwa bangunan rumah diatas tanah tersebut yang ditempati oleh Tergugat adalah salah dan keliru, hal ini Penggugat juga telah mendengar sendiri dari pengakuan Tergugat dalam beberapa kali mediasi, namun gagal karena tidak ada kejelasan tanggung jawab dari Tergugat ;
8. Bahwa sejak tahun ± 2012 Tergugat telah membeli dan menempati bangunan rumah kayu Milik saudara Landu diatas lahan milik Penggugat peroleh melalui jual-beli. Dan Penggugat sudah mengingatkan kembali kepada Tergugat mengenai bangunan rumah tersebut masuk dalam tanah Pengugat dengan ukuran ± Lebar 15 Meter dan Panjang 15 Meter ;
9. Bahwa sejak ± 2012 Tergugat telah menyewakan kepada orang lain dengan maksud menguntungkan diri sendiri dari sewa-menyewa yang hasilnya Tergugat nikmati hasilnya sampai dengan sekarang, sehingga sangat merugikan Penggugat ;
10. Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam **Pasal 1365 Burgerlijk Wetboek** ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi:



"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

11. Bahwa Menurut **Prof. Rosa Agustina**, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:
 1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
 2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
 3. Bertentangan dengan kesusilaan
 4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.
12. Bahwa menurut **Prof. Rosa Agustina** dalam bukunya "*Perbuatan Melawan Hukum*" menerangkan bahwa kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum sebagai "scade" (rugi) saja, kemudian, dalam buku yang sama Prof. Rosa Agustina juga menerangkan bahwa kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum menurut KUHPerdara, Pemohon *dapat* meminta kepada si pelaku untuk mengganti kerugian yang nyata telah dideritanya (*Materil*) maupun keuntungan yang akan diperoleh di kemudian hari (*Immateril*).
13. Bahwa Penggugat telah berulang kali memperingatkan kepada Tergugat untuk membongkar bangunan rumah kayu tersebut, akan tetapi Tergugat tetap tidak memperhatikan teguran dan peringatan Penggugat tersebut ;
14. Bahwa Penggugat pada tanggal 4 Oktober 2020 di Tanjung Selor, menghubungi Kantor Hukum APJ LAW FIRM (ARYONO PUTRA, S.H, M.H & PARTNERS) Advocates & Legal Consultants) untuk mendapatkan bantuan hukum dan pendampingan menyelesaikan perkaranya ;
15. Bahwa Penggugat dan Kantor Hukum APJ LAW FIRM (ARYONO PUTRA, S.H, M.H & PARTNERS) Advocates & Legal Consultants). Pada tanggal 09 Oktober 2020 Penggugat dan Kuasa Hukumnya telah melayangkan Surat Somasi (Teguran) kepada Tergugat untuk segera membongkar bangunan yang ada diatas lahan/tanah milik penggugat, namun tidak diindahkan dan tidak adanya itikad baik dari Tergugat ;
16. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang telah secara melawan hukum mendirikan bangunan rumah kayu diatas lahan milik Penggugat. Tentunya sangat merugikan penggugat, mengingat lahan tersebut akan penggugat gunakan sebagai tempat usaha mengisi masa pensiun penggugat bersama keluarganya;



17. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang menguasai lahan/tanah milik Penggugat tentunya sangat merugikan Penggugat yang mana Kerugian Materiil yang Penggugat alami akibat perbuatan Tergugat tersebut diatas adalah tidak dapatnya Penggugat melakukan aktifitas pembangunan tempat usaha dan mengelola tanah/lahan tersebut secara maksimal yang diperkirakan sebesar ± Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
18. Bahwa kerugian moriil dengan dikuasai sebagian lahan milik penggugat dengan adanya bangunan rumah milik Tergugat dengan ukuran luas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter persegi) dengan Lebar 15 M2 (lima belas meter persegi) x Panjang 15 M2 (lima belas meter persegi), penggugat mengalami beban pikiran dan rasa malu baik terhadap keluarga, masyarakat maupun instansi Pemerintah, maka kerugian Moriil yang penggugat derita adalah tidak kurang dari Rp. 1.426.500.000,- (satu milyar empat ratus dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah). Dengan perhitungan waktu sejak tahun ± 2012 s/d 2021 (9 tahun) Nilai NJOP tanah tersebut kami hitung harga paling rendah permeter Rp. 1.000.000, (satu juta rupiah/permeter) x 9 tahun lamanya x luas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter persegi) = Rp.1.000.000,- x 13 tahun x 225 M2 = Rp. 1.426.500.000,- (satu milyar empat ratus dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah).
19. Bahwa kerugian-kerugian tersebut diatas baik kerugian moriil maupun materiil sangat beralasan dibebankan dan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat dengan konsekuensi Tergugat dihukum membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari keterlambatan pembayaran terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (inkrack van gewijsde) ;
20. Bahwa Penggugat sangat khawatir bahwa sebelum perkara ini diputus dan berkekuatan hukum tetap, Tergugat akan mengasingkan harta kekayaannya guna menghindarkan diri tanggung jawab membayar semua hak-hak Penggugat atau ganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatannya sesuai dengan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat nantinya, karenanya sangat beralasan jika Penggugat memohon agar Harta Kekayaan Terggugat dan Objek Sengketa diletakan Sita Jaminan (Conservatoir beslag) dalam perkara ini ;
21. Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat,



sehingga sangat beralasan apabila putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya perlawanan, banding atau kasasi terhadap putusan ini ;

22. Berdasarkan hal-hal yang telah terurai diatas maka dengan ini dimohon kepada Bapak Ketua/Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung Selor di Tanjung Selor yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI ;

1. Memerintahkan kepada Tergugat ataupun siapa saja yang menguasai tanah objek sengketa untuk menghentikan segala Aktifitas apapun diatas tanah objek sengketa ;
2. Menyatakan bahwa Putusan Provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, maupun kasasi sampai diperoleh Putusan yang Pasti menurut hukum mengenai pokok perkaranya ;

PRIMER ;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan sebagian objek lahan/tanah yang ditempati Tergugat dengan Luas : 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter persegi), Lebar 15 M2 (lima belas meter persegi) x Panjang 15 M2 (tiga puluh meter persegi) telah terbukti secara sah melawan hukum ;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik Sah/Pemegang Hak (Sebidang Tanah dengan Luas : 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi), Lebar 15 M2 (lima belas meter persegi) x Panjang 30 M2 (tiga puluh meter persegi), Tanah tersebut terletak di Jalan Mangga I Tanjung Selor, Berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) HAK MILIK; Buku Tanah Desa : Tanjung Selor Hilir, Hak Milik No : 951, Surat-Ukur No: 698 Tahun 1998. Kantor Agraria Kabupaten Bulungan Daerah Tingkat II Bulungan, Tanjung Selor, 7 Oktober 1986, A.N. Bupati KDH Tingkat II Bulungan, Kepala Kantor Agraria Kepala Seksi Pendaftaran Tanah : Flores Anai, G., BSc. NIP : 010086030, A.N. Bupati KDH Tingkat II Bulungan, Kepala Kantor Agraria, H. Abdul Muis Idris, S.H, NIP: 010023585 ;
Objek Tanah/lahan tersebut dengan Luas : 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi), Lebar 15 M2 (lima belas meter persegi) x Panjang 30 M2 (tiga puluh meter persegi), Tanah tersebut terletak di Jalan Mangga I Tanjung Selor, Kab. Bulungan.



Surat Ukur/Uraian Batas : SU. No. 698/1989-Tgl. 7/10/1986- Luas : 450 M2.

5. Menyatakan sah dan berharga secara hukum :
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) HAK MILIK; Buku Tanah Desa : Tanjung Selor Hilir, Hak Milik No : 951, Surat-Ukur No: 698 Tahun 1998. Kantor Agraria Kabupaten Bulungan Daerah Tingkat II Bulungan, Tanjung Selor, 7 Oktober 1986, A.N. Bupati KDH Tingkat II Bulungan, Kepala Kantor Agraria Kepala Seksi Pendaftaran Tanah : Flores Anai, G., BSc. NIP : 010086030, A.N. Bupati KDH Tingkat II Bulungan, Kepala Kantor Agraria, H. Abdul Muis Idris, S.H, NIP: 010023585 ;
6. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan membongkar bangunan rumah kayu tempat tinggal yang berada diatas lahan milik Penggugat dengan ukuran luas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter persegi) dengan Lebar 15 M2 (lima belas meter persegi) x Panjang 15 M2 (lima belas meter persegi), yang letaknya di lahan/tanah milik Penggugat tanpa syarat dan sukarela;
7. Menghukum Tergugat untuk membongkar bangunan rumah kayu diatas lahan tempat tinggal yang berada diatas lahan milik Penggugat dengan ukuran \pm Lebar 6 Meter persegi dan Panjang 12 Meter persegi yang letaknya di tanah/lahan Penggugat tanpa syarat dan sukarela ;
8. Menghukum Tergugat atau pun siapa saja yang menguasai Objek Sengketa ataupun yang mendapatkan Hak dari padanya untuk segera membongkar/mengosongkan bangunan dan menyerahkan lokasi lahan/tanah sengketa kepada Pengugat tanpa syarat bila perlu menggunakan bantuan aparat negara (Kepolisian) ;
9. Menghukum Tergugat untuk menghentikan segala aktivitas diatas Lahan/Tanah milik Penggugat tersebut hingga ada Putusan Berkekuatan Hukum Tetap ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materil kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Moril kepada Penggugat sebesar Rp. 1.426.500.000,- (satu milyar empat ratus dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) ;
12. Menghukum Tergugat membayar uang Paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari keterlambatan pembayaran terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (inkrack van gewijsde) sampai Tergugat melaksanakan sepenuhnya putusan ini ;



13. Menyatakan bahwa Sita Jaminan yang diletakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Selor dalam perkara ini adalah Sah dan Berharga ;
14. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum perlawanan, Banding atau Kasasi terhadap putusan ini ;
15. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan baik Penggugat maupun Tergugat hadir di persidangan diwakili oleh Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara kedua belah pihak yang berpekar melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Mohammad Adhy Nugroho, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 17/Pdt.G/2021/ PN Tjs tanggal 10 Maret 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 17 Maret 2021 upaya perdamaian melalui Mediasi tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertulis secara elektronik tanggal 25 Maret 2021 yang isinya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara.
2. Bahwa Tergugat menolak dan membantah dengan tegas dalil Gugatan Penggugat.
3. Bahwa Gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 03 Maret 2021, bila dipelajari dan diteliti maka seharusnya Penggugat memasukkan penjual dan pemilik awal sertifikat dalam perkara ini karena Tergugat membeli dari LANDU dan pemilik awal sertifikat hak milik adalah ADI KAMARIS.



4. Bahwa dalam Gugatan Penggugat tidak ada batas-batas yang dijadikan patokan atas objek sengketa.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat pada Gugatannya adalah sesuatu yang tidak benar, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat.
2. Bahwa Penggugat telah mengklaim Tanah Miliknya, tapi tidak menjelaskan batas-batasnya, hanya menjelaskan lebar 15M2 dan panjang 30M2 yang berada di Jalan Mangga I.
Sehingga Gugatan Penggugat dinyatakan tidak cermat, dikarenakan tidak disebutkan batas sebelah Utara, sebelah Timur, sebelah Selatan dan sebelah Barat.
3. Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat, padahal perbuatan Tergugat untuk memperoleh tanah dan bangunan sudah sesuai aturan yang ada.
4. Bahwa Tergugat melakukan perbuatan Jual-Beli dengan LANDU pada tanggal 20 Desember 2012 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Prihartono,S.H.,M.Kn.
5. Bahwa Jual-Beli pada poin 4 yakni:
Sertifikat Hak Milik no.950 termasuk didalamnya Tanah dan Bangunan yang terletak Kelurahan Tanjung Selor Ilir, Kecamatan Tanjung Palas (sekarang Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, seluas 450 M2 (empatratus limapuluh meter persegi) batas-batas:
Sebelah Muka (Barat) : Jalan Mangga.
Sebelah Belakang (Timur) : Tanah dan Bangunan
Sebelah Kanan (Utara) : Tanah dan Bangunan
Sebelah Kiri (Selatan) : Tanah Kosong
6. Bahwa objek sengketa yang dimaksud Penggugat sangat tidak beralasan karena terdapat kekeliruan letak objek sengketa.
7. Bahwa Penggugat harus membuktikan pada persidangan kebenaran yang dimaksud dalam gugatan, berkaitan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat atas pembelian tanah dan bangunan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa pada poin 18 Gugatan Penggugat, sangat tidak masuk akal. Penggugat menentukan Nilai NJOP sendiri dan melakukan pengalihan 13 Tahun.
Yang bisa menentukan Nilai NJOP adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Bulungan melalui Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah dan pengalihan 13 Tahun itu berdasarkan apa? Karena Tergugat memiliki tanah dan bangunan tersebut sejak Desember 2012 dan menempati sejak awal tahun 2013 berarti belum 9 (Sembilan) tahun.
9. Bahwa Penggugat sangat berlebihan dalam Gugatannya yang akan melakukan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat, karena Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat.
10. Bahwa keinginan Penggugat untuk melakukan Sita jaminan harus ditolak, karena hak milik Tergugat tersebut tidak ada kaitannya dengan Objek Sengketa perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa oleh karena dasar dan dalil gugatan Penggugat sangat tidak berdasar maka Tergugat memohon agar perkara yang diperiksa oleh Majelis Hakim dinyatakan ditolak seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat memohon agar Majelis Hakim memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menolak Gugatan penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Jual-Beli tanggal 20 Desember 2012 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Prihartono,S.H.,M.Kn adalah benar dan sah.
4. Menolak permohonan sita jaminan Penggugat.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul pada perkara ini.

Atau

Apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan replik tertulis secara elektronik tanggal 15 April 2021 atas replik dari Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan duplik tertulis secara elektronik tanggal 22 April 2021;

Menimbang, bahwa jawab-jinawab tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini dan menjadi bagian tak terpisahkan dari Putusan ini serta turut pula dipertimbangkan dengan seksama oleh Majelis Hakim;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, buku tanah desa : Tanjung Selor Hilir , hak milik No : 951 , Surat ukur No.698 tahun 1986 yang dikeluarkan oleh kantor Agraria Kabupaten Bulungan daerah tingkat II Bulungan Tanjung Selor 7 Oktober 1986, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala daerah Tingkat II Bulungan Nomor: 28 tahun 1983 Tentang pemberian tanah Kapling untuk anggota Kodim 0903 Bulungan Bulungan, Kosek Kepolisian, 1203-04 dan anggota Korpri diTanjung selor, ditetapkan di Tanjung selor pada tanggal 7 Juli 1983, Bupati Kepala daeah tingkat II Bulungan H.SOETADJI, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Lampiran 1 Surat keputusan Bupati Kepala daerah tingkat.II Bulungan Nomor : 28 tahun1983 tertanggal 07 Juli 1983, Bupati Kepala daerah tingkat.II .H.SOETADJI, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi Tanda terima dokumen Nomor berkas permohonan 1069/2020 , tertanggal 18 Februari 2020, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi Surat perintah setor nomor berkas permohonan 1069/2020 , tertanggal 18 Februari 2020, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Slip penyetoran PT.bank Rakyat Indonesia (Persero), tertanggal 18 Februari 2020, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Bukti penerimaan Negara PT.bank Rakyat Indonesia (Persero), tertanggal 18 Februari 2020 jam 10:51:14, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2 dan P-3 berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Kuasa Penggugat juga telah mengajukan Saksi-saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi **LANDU**, menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat maupun Tergugat;



- Bahwa Saksi tidak tahu apa permasalahan antara Fatmah Saleh (Penggugat) dengan Agung Wahyudianto (Tergugat);
- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang diributkan antara Fatmah Saleh (Penggugat) dengan Agung Wahyudianto (Tergugat);
- Bahwa Saksi kenal dengan Agung Wahyudianto (Tergugat) yakni yang membeli tanah Saksi pada tahun 2012;
- Bahwa Saksi membeli tanah tersebut kepada Johan dan awalnya hanya diberi surat segel kemudian Kepala Kantor Pertanahan Tanjung Selor pada saat itu mengatakan surat tanah tersebut ada pada H. Komaris, kemudian pada tahun antara 2004 s/d 2005 Saksi menebus surat tanah tersebut kepada H. Komaris;
- Bahwa letak tanah dan beserta bangunan yang Saksi jual kepada Agung Wahyudianto (Tergugat) berada di Jalan Mangga dengan luas 15 Meter X 30 Meter;
- Bahwa Saksi menjual tanah kepada Agung Wahyudianto (Tergugat) seharga Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk menebus Sertifikat Hak Milik (SHM) di Bank Danamon, selain itu Saksi juga ada menerima uang sisa pembelian dari Agung Wahyudianto (Tergugat);
- Bahwa kurang lebih Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) nilai jual tanah ketika Saksi menjual tanah Saksi kepada Agung Wahyudianto (Tergugat);
- Bahwa atas tanah beserta dan bangunan yang Saksi jual kepada tersebut, Agung Wahyudianto (Tergugat) tidak ada menjual kembali kepada orang lain;
- Bahwa Saksi hanya tahu Fatmah Saleh (Penggugat) namun tidak tahu letak tanah Fatmah Saleh (Penggugat), Saksi baru mengetahui setelah diberi tahu oleh Fatmah Saleh (Penggugat) "Disinilah tanahnya, di dalam tanah milik Saksi";
- Bahwa Saksi tidak bisa membaca dan menulis (tuna aksara);

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

2. Saksi **SYAMSUL BAHRIN**, menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat maupun Tergugat;
- Bahwa Saksi juga mengenal Saksi Landu, H. Komaris dan Johan;
- Bahwa Saksi Landu membeli tanahnya dari orang yang bernama Johan dengan harga Rp27.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah Saksi Landu berukuran 15 Meter X 30 Meter;
- Bahwa Saksi Landu telah membangun rumah semipermanen dan membuka usaha bengkel;
- Bahwa tanah tersebut oleh Saksi Landu kemudian dijual kepada Tergugat dengan harga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan nomor : 35/2009, peringkat I (Pertama), Pemegang Hak Tanggungan PT.BANK DANAMON Tbk berkedudukan di Jakarta dan Salinan Akta Pemberian hak tanggungan No.34/Tg.Selor/P/2009 tanggal 2 april 2009 dibuat oleh Pejabat Pembuat akta tanah (PPAT) PRIHARTONO,SH,Mkn, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan nomor : 87/2009, peringkat II (kedua), Pemegang Hak Tanggungan PT.BANK DANAMON Tbk berkedudukan di Jakarta dan Salinan Akta Pemberian hak tanggungan No.115/Tg.Palas/P/2009 tanggal 21 Agustus 2009 dibuat oleh Pejabat Pembuat akta tanah (PPAT) PRIHARTONO,SH,Mkn, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) tahun 2012, nama wajib pajak LANDU dan letak obyek pajak jalan Mangga I RT.014 RW.05 Tanjung selor Hilir ,Tanjungselor Bulungan, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Akta Jual beli No.273/2012, Penjual LANDU dan Pembeli AGUNG WAHYUDIANTO dibuat pada hari Kamis tanggal 20 bulan desember 2012 dihadapan PRIHARTONO,SH,Mkn sebagai Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Kabupaten Bulungan, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan, nama wajib AGUNG WAHYUDIANTO dan letak obyek pajak jalan Mangga I RT.014 RW.05 Tanjung selor Hilir ,Tanjung selor Bulungan, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Sertifikat hak Milik No.950 Desa/Kelurahan Tanjung Selor Ilir Kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan , luas 450 M2 (Empat ratus

Halaman 13 dari 35 Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima puluh meter persegi) atas nama pemegang hak AGUNG WAHYUDIANTO, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda T-6;

7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan nomor : 237/2018, peringkat I (Pertama), Pemegang Hak Tanggungan PT BANK Negara Indonesia berkedudukan di Jakarta Pusat dan Akta Pemberian hak tanggungan No.494/Tg.Selor/2018 tanggal 03-08-2018 (Tiga agustus dua ribu delapan belas) dibuat oleh Pejabat Pembuat akta tanah (PPAT) IRWAN WIYATO, S.H., M.kn, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda T-7;

8. Fotokopi Surat PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Tanjung selor, Nomor: TSL/8/355 tanggal 05 mei 2021, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda T-8;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup dan seluruhnya telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Kuasa Tergugat juga telah mengajukan saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi **ANDIK SUHERIANTO**, menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Agung Wahyudianto (Tergugat), Saksi tinggal bertetangga dengan Agung Wahyudianto (Tergugat) sejak tahun 2012;
- Bahwa rumah Saksi berderet ke sebelah kanan dengan rumah Agung Wahyudianto (Tergugat), rumah keempat;
- Bahwa bangunan yang sebelumnya berdiri diatas rumah Agung Wahyudianto (Tergugat) adalah bangunan bengkel sdr. Landu namun bengkel tersebut sekarang sudah tidak ada;
- Bahwa rumah Agung Wahyudianto (Tergugat) sekarang permanen/beton sekarang
- Bahwa di atas tanah tersebut sudah ada tambahan bangunan baru berupa bangunan Café;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apa hubungan antara sdr.LANDU dengan Agung Wahyudianto (Tergugat), yang Saksi tahu Agung Wahyudianto (Tergugat) mendapat tanah dari bengkel sdr. Landu;
- Bahwa Saksi tahu tanah yang menjadi obyek sengketa antara Fatmah Saleh (Penggugat) dengan Agung Wahyudianto (Tergugat), yakni di Jalan Mangga;
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah milik Agung Wahyudianto (Tergugat), sebelah barat berbatasan dengan Jalan, sebelah timur berbatasan dengan bangunan baru, sebelah utara berbatasan dengan

Halaman 14 dari 35 Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Tjs

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

Pak Untung, sebelah selatan berbatasan kurang tahu berbatasan dengan siapa;

- Bahwa setahu Saksi FATMAH SALEH (Penggugat) tidak pernah tinggal di jalan Mangga;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa perkara ini mengenai lahan/tanah, maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 153 HIR/Pasal 180 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1994 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001, guna memperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh dari obyek yang disengketakan baik tentang letak, luas dan batas-batasnya, maka Majelis Hakim beserta Penggugat dan Tergugat telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek perkara pada hari Senin tanggal 28 Juni 2021, dan hasil dari proses pemeriksaan setempat tersebut telah tergambar dalam Berita Acara pemeriksaan setempat yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah dilakukan Pemeriksaan Setempat tersebut, bahwa kedua belah pihak menunjukkan masing-masing tanah yang dipersengketakan dengan alas hak kedua-duanya merupakan Surat Hak Milik, maka Majelis Hakim memandang perlu dilakukan Pemeriksaan Setempat Lanjutan dengan menghadirkan Badan Pertanahan Nasional yakni pada hari Jumat tanggal 9 Juli 2021 dan hasil dari proses pemeriksaan setempat tersebut telah tergambar dalam Berita Acara pemeriksaan setempat yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan tertulis pada tanggal 22 Juli 2021 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung telah terjadi segala hal ihwal yang telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini, yang untuk mempersingkat putusan segala hal ihwal tersebut, cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 901 K/Sip/1974 tanggal 18 Pebruari 1976 dengan kaidah hukum sebagai berikut : *"bahwa apa yang diterangkan dalam berita acara itu*



dianggap benar, karena dibuat secara resmi ditandatangani oleh Hakim dan Panitera Pengganti yang bersangkutan” ;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan Gugatan dalam Provisi yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Memerintahkan kepada Tergugat ataupun siapa saja yang menguasai tanah objek sengketa untuk menghentikan segala Aktifitas apapun diatas tanah objek sengketa;
2. Menyatakan bahwa Putusan Provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, maupun kasasi sampai diperoleh Putusan yang Pasti menurut hukum mengenai pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi dari Penggugat tersebut, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- a. Bahwa putusan provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh Hakim mengenai tindakan pendahuluan atau tindakan sementara berupa larangan melakukan atau melanjutkan suatu kegiatan yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara, sebagaimana diatur dalam Pasal 191 RBg/Pasal 180 HIR;
- b. Bahwa Mahkamah Agung telah memberikan pedoman dalam menangani perkara Tuntutan Provisionil dalam Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil sebagaimana dipertegas oleh Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil yang pada pokoknya Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV serta Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan mengenai “Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”;
- c. Bahwa dalam putusan provisi, Hakim wajib mempertimbangkan gugatan provisi dengan seksama, apakah memang perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi kepentingan Penggugat, yang



apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar
(Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Edisi 2007 halaman 88);

Menimbang, bahwa apabila mencermati pokok gugatan Penggugat terkhusus pada bentuk Tuntutan Provisi dari gugatan perkara *a quo*, Majelis Hakim berpendapat jikalau tidak terdapat urgensi untuk dilakukannya suatu tindakan yang sangat mendesak dalam rangka melindungi kepentingan Penggugat, sebab permintaan provisionil tersebut tidak disertai dengan alasan logis dan yuridis tentang perlunya dilakukan tindakan provisionil di atas tanah objek perkara, Penggugat hanya meminta dijatuhkannya amar provisi dalam petitum gugatannya tanpa menguraikan urgensinya dalam posita gugatan tersebut, bahkan setelah mencermati Replik yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim tetap tidak menemukan alasan-alasan yang sangat mendesak sehingga mengharuskan dilakukannya tindakan provisionil melalui putusan provisi;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari secara seksama amar tuntutan provisi yang dimohonkan Penggugat dalam perkara *a quo*, maka diketahui tindakan pendahuluan atau tindakan sementara yang diminta Penggugat dalam tuntutan provisi tersebut berkaitan erat dan sudah menyangkut materi pokok perkara yang harus dibuktikan dan diuji melalui pemeriksaan materi pokok perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat adalah layak dan berdasar hukum menyatakan tuntutan provisi Penggugat **ditolak**;

II. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat pada pokoknya menyatakan:

1. Bahwa Gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 03 Maret 2021, bila dipelajari dan diteliti maka seharusnya Penggugat memasukkan penjual dan pemilik awal sertifikat dalam perkara ini karena Tergugat membeli dari LANDU dan pemilik awal sertifikat hak milik adalah ADI KAMARIS;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana posita gugatan angka 2 disebutkan Penggugat memperoleh haknya berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah TK. II BULUNGAN Nomor: 28 Tahun 1983 Tentang Pemberian Tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kapling Untuk Anggota KODIM 0903 Bulungan, Kosek Kepolisian, 1203-04 dan Anggota Korpri di Tanjung Selor, ditetapkan di Tanjung Selor, Pada Tanggal 7 Juli 1983, Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bulungan, H. Soetadji, dihubungkan dengan Replik Penggugat dalam angka 1 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa yang memiliki hubungan langsung dengan Landu dan Adi Komaris ialah Tergugat dikarenakan Tergugat membeli tanah dari Landu dan pemilik awalnya adalah Adi Komaris;

Menimbang, bahwa untuk menyatakan bahwa ada atau tidak adanya hubungan hukum antara para Penggugat dengan Landu dan Adi Kamaris sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat dalam eksepsinya, maka perlu pembuktian dipersidangan berdasarkan bukti-bukti saksi maupun bukti surat, oleh karena itu terhadap eksepsi tersebut telah menyangkut materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian dipersidangan oleh karenanya harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara (vide pasal 283 RBg);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat eksepsi dari Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

2. Bahwa dalam Gugatan Penggugat tidak ada batas-batas yang dijadikan patokan atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana posita Gugatan angka 1 disebutkan "Bahwa Penggugat adalah Pemilik Sah/Pemegang Hak (Sebidang Tanah dengan Luas : 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi), Lebar 15 M2 (lima belas meter persegi) x Panjang 30 M2 (tiga puluh meter persegi), Tanah tersebut terletak di Jalan Mangga I Tanjung Selor, Berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) HAK MILIK; Buku Tanah Desa : Tanjung Selor Hilir, Hak Milik No : 951, Surat-Ukur No: 698 Tahun 1998. Kantor Agraria Kabupaten Bulungan Daerah Tingkat II Bulungan, Tanjung Selor, 7 Oktober 1986, A.N. Bupati KDH Tingkat II Bulungan, Kepala Kantor Agraria Kepala Seksi Pendaftaran Tanah : Flores Anai, G., BSc. NIP : 010086030, A.N. Bupati KDH Tingkat II Bulungan, Kepala Kantor Agraria, H. Abdul Muis Idris, S.H, NIP: 010023585;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat yang juga melibatkan Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang mana setelah Majelis Hakim menelaah Berita Acara Pemeriksaan setempat juga sudah terlampir Berita Acara Pengembalian Pengukuran

Halaman 18 dari 35 Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Tjs

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)



Pengembalian Batas Nomor : 13/BA-16.06/VII/2021 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bulungan pada hari Rabu tanggal 28 Juli 2021, telah termuat jelas tanah objek sengketa sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, bahwa selain itu pula Penggugat mendalilkan gugatannya berdasarkan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 951, yang mana Majelis Hakim berpendangan bahwa Sertifikat Hak Milik merupakan suatu akta otentik, dimana Pasal 1868 KUHPerdara disebutkan “akta otentik merupakan suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat R.Subekti dalam bukunya (Hukum Pembuktian, Cetakan Kelimabelas, Jakarta : Pradnya Paramita, 2005), halaman 27 menyebutkan “akta otentik merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Dan ia memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat eksepsi dari Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

III. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 7 (tujuh) bukti surat yang selanjutnya diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 dan mengajukan 2 (dua) orang Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan 8 (delapan) bukti surat yang selanjutnya diberi tanda T-1 sampai dengan T-8 dan mengajukan 1 (satu) orang Saksi;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara, terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai formalitas dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam menyusun surat gugatan terdapat 3 (tiga) ketentuan/syarat formil yang harus dipenuhi yaitu :

1. *Gugatan harus Jelas*, baik mengenai subyek, obyek maupun posita dan petitumnya, misalnya, alas hak Penggugat atau alasan hukum yang menjadi



dasar gugatan, identitas Penggugat dan Tergugat serta obyeknya (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 5 Juni 1975, Nomor 616 K/SIP/1973);

2. *Gugatan harus Lengkap*, baik mengenai subyek, obyek, posita dan petitumnya, artinya harus memuat secara lengkap fakta hukum yang menjadi dasar gugatan, serta konsekwensi logis dari fakta itu terhadap permintaan-pemintaan Penggugat yang dimuat dalam Petitum, jadi tidak ada yang terlewatkan, misalkan kurang pihak, kurang lengkap identitas subyek maupun obyeknya, serta kurang lengkap mengenai petitumnya (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 28 Nopember 1956, Nomor 195 K/SIP/1955);
3. *Gugatan harus Sempurna*, artinya selain memperhatikan syarat jelas dan lengkap, juga harus memperhatikan logika-logika hukum yang dapat menimbulkan konsekwensi, bahwa hal-hal tersebut harus diajukan dalam surat gugatan, misalnya untuk perkara perbuatan melawan hukum, harus ada petitum yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa konsekwensi dari tidak dipenuhinya salah satu syarat formil sebagaimana tersebut di atas maka terhadap gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terkait dengan syarat formal atau formalitas surat gugatan dalam pandangan normatif yuridis maupun sebagaimana perkembangan praktek peradilan, adalah komponen yang memiliki sifat sangat urgen dan esensial karena berfungsi untuk memberikan ketertiban dan kesempurnaan dalam pengajuan gugatan, kekacauan yang terjadi pada syarat formal suatu gugatan tentu akan menyebabkan tidak terarahnya proses pembuktian bahkan juga dapat menjadikan perkaranya *non-executable*, hal demikianlah yang menjadikan kesempurnaan syarat formal suatu gugatan harus senantiasa diuji sekaligus menjadi prasyarat sebelum mempertimbangkan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa kodifikasi dan unifikasi hukum positif yang berlaku dalam hukum acara keperdataan Indonesia tidak menyebutkan secara limitatif dan atributif mengenai syarat formil suatu surat gugatan, akan tetapi formalitas suatu gugatan dapat dimaknai dengan mengumpulkan berbagai peraturan perundang-undangan seperti dalam Pasal 142 RBg yang pada pokoknya berisi: "Surat permintaan yang ditandatangani oleh orang yang menggugat atau oleh wakilnya", sedangkan tentang persyaratan mengenai isi (substansi) gugatan tidak terdapat ketentuan baku yang mengaturnya. Di dalam Hukum Acara



Perdata Barat (R.V) disebutkan bahwa suatu gugatan pada pokoknya harus memuat identitas pihak-pihak berperkara, dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang menjadi dasar tuntutan (gugatan) dan tentang tuntutan/petitumnya sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan persyaratan yang diuraikan tersebut di atas, maka secara yuridis formil Majelis Hakim berpandangan jika suatu surat gugatan paling tidak harus memenuhi 4 (empat) syarat yaitu:

1. Harus memuat identitas Penggugat, yaitu nama dan tempat tinggalnya bahkan jika perlu harus disebutkan kedudukan/ kapasitasnya apakah selaku diri pribadi atau dalam kapasitas tertentu;
2. Harus pula memuat identitas Tergugat, dengan memperjelas apakah secara pribadi atau dalam kapasitas tertentu;
3. Harus diuraikan posita/ duduk masalah yang dipersengketakan dengan menggambarkan kejadian materiil (materieel gebeuren) serta hubungan hukum yang ada dalam kejadian dimaksud (fundamentum petendi);
4. Harus dikemukakan secara lengkap dan jelas tuntutan-tuntutan apa saja yang dikehendaki Penggugat untuk diputus oleh Pengadilan (petitum);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ini diformulasikan dalam bentuk gugatan *contentiosa*, tentu memiliki ciri yang umum terutama berkaitan dengan para pihak yang terlibat selalu terdiri dari minimal 2 (dua) pihak yang bersengketa, yaitu pihak yang mengajukan gugatan dan bertindak sebagai Penggugat serta pihak yang digugat dan berkedudukan sebagai Tergugat, maka pantaslah jikalau penyebutan identitas Penggugat disatu pihak dan identitas Tergugat dipihak lainnya menjadi syarat formil yang harus dicantumkan dalam suatu gugatan *contentiosa*;

Menimbang, bahwa pencantuman seseorang sebagai Penggugat dan Tergugat dalam suatu gugatan tidaklah cukup tanpa menjelaskan kapasitasnya sebab agar sebuah gugatan tersebut menjadi sempurna dan tidak mengandung *error in persona* maka pihak-pihak yang tercantum dalam gugatan haruslah orang yang mempunyai kedudukan hukum atau kapasitas untuk menjadi pihak-pihak dalam gugatan, meskipun dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971, menyatakan jikalau “hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya”, namun penggunaan kewenangan tersebut juga harus dilandaskan pada pertimbangan logis mengacu pada keberadaan hubungan hukum diantara para pihak, sehingga untuk menentukan siapa subjek hukum yang harus digugat dan siapa subjek hukum yang tidak perlu digugat harus ditentukan secara cermat maka



Majelis Hakim akan mempertimbangkannya berdasarkan segala hal yang terjadi dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim, Penggugat beserta Tergugat telah melakukan proses pemeriksaan setempat pada hari Senin, tanggal 28 Juni 2021 di lokasi tanah yang terletak di Jl. Mangga Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan dan pada pemeriksaan setempat lanjutan pada hari Jumat, tanggal 9 Juli 2021 yang melibatkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bulungan sebagaimana dapat diperiksa secara lengkap dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang menjadi satu kesatuan dengan putusan ini, dimana di atas tanah objek sengketa terdapat bangunan rumah yang dikuasai Tergugat dan Cafe yang disewakan oleh Tergugat kepada Andriyadi;

Menimbang, bahwa dengan demikian menjadi penting untuk menilai apakah Andriyadi dalam kapasitasnya sebagai penyewa yang menempati tanah objek sengketa perlu untuk didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa salah satu hal yang diminta Penggugat dalam gugatannya adalah agar Pengadilan Negeri Tanjung Selor menjatuhkan amar untuk [vide petitum angka 8 (delapan) gugatan], "Menghukum Tergugat atau pun siapa saja yang menguasai Objek Sengketa ataupun yang mendapatkan Hak dari padanya untuk segera membongkar/mengosongkan bangunan dan menyerahkan lokasi lahan/tanah sengketa kepada Penggugat tanpa syarat bila perlu menggunakan bantuan aparat negara (Kepolisian)";

Menimbang, bahwa petitum angka 8 (delapan) gugatan Penggugat tersebut apabila dicermati memiliki makna tidak hanya memerintahkan Tergugat sebagai pihak satu-satunya yang harus patuh terhadap putusan dalam perkara ini melainkan juga ditujukan kepada "siapa pun juga yang memperoleh hak dari padanya" untuk segera membongkar/mengosongkan bangunan dan menyerahkan lokasi lahan/tanah sengketa kepada Penggugat tanpa syarat bila perlu menggunakan bantuan aparat negara (Kepolisian), maka terdapat urgensi untuk menilai perihal apakah Andriyadi sebagai seorang penyewa termasuk dalam kategori pihak yang mendapatkan hak atas tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa kedudukan Andriyadi dapat digambarkan dengan mengaitkannya berdasarkan hak dan kewajiban seorang penyewa sekaligus makna suatu perjanjian sewa-menyewa, yang mana dalam Pasal 1548 KUHPerdara "Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan



dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya” sehingga dari proses tersebut Tergugat sebagai pemberi sewa memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 butir 1e KUHPerdara) sekaligus memberikan si penyewa hak berupa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa (Pasal 1550 butir 3e KUHPerdara);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1550 butir 1e KUHPerdara dihubungkan dengan Pasal 1551 KUHPerdara pihak yang menyewakan wajib tidak cukup hanya menyerahkan benda sewaan namun harus menyerahkannya dalam keadaan terpelihara dengan baik, dimana bentuk hak yang diserahkan tersebut hanyalah penguasaan benda (*bezit*), bukan berkaitan dengan hak milik sehingga dengan itu Penyewa dapat memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan-akan kepunyaannya sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan prinsip sewa-menyewa tersebut Andriyadi sebagai penyewa ternyata termasuk pihak yang mendapatkan “hak” atas tanah objek sengketa dalam bentuk hak penguasaan benda (*bezit*) atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas objek sengketa akibat pemberian sewa dari Tergugat, maka keduanya dapatlah dikategorikan termasuk sebagai subjek hukum yang dimaksud dalam kategori frasa “siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya” seperti dalam petitum angka 8 (delapan) gugatan Penggugat, oleh karenanya Andriyadi sejatinya juga termasuk subjek hukum yang dimaksudkan oleh Penggugat harus mematuhi isi putusan dalam perkara ini selain diri Tergugat itu sendiri;

Menimbang, bahwa di sisi lain Penggugat dengan surat gugatannya hanya mendudukkan Agung Wahyudianto dalam kapasitasnya sebagai Tergugat tanpa mengikutsertakan Andriyadi sebagai penyewa objek sengketa untuk masuk sebagai pihak dalam gugatan, padahal adanya penyewa di tanah objek sengketa telah diakui keberadaannya secara terang dan tegas oleh Penggugat sebagaimana dijelaskan pada posita angka 9 gugatan “Bahwa sejak ± 2012 Tergugat telah menyewakan kepada orang lain dengan maksud menguntungkan diri sendiri dari sewa-menyewa yang hasilnya Tergugat nikmati hasilnya sampai dengan sekarang, sehingga sangat merugikan Penggugat”;

Menimbang, bahwa keputusan Penggugat yang tidak menarik penyewa atas nama Andriyadi sebagaimana ditemukan dalam pemeriksaan setempat yang secara spesifik mendapatkan hak atas objek sengketa untuk masuk sebagai pihak dalam perkara ini menyebabkan kondisi ketidakmungkinan untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memaksa pihak yang tidak digugat ikut bertanggungjawab, tunduk dan menjalankan putusan dalam perkara ini, sebab sifat putusan perdata tidak berlaku secara erga omnes/ mengikat secara umum/ mengikat secara luas melainkan terbatas kekuatan mengikatnya hanya kepada pihak-pihak yang terlibat dalam persengketaan maka tanpa diikutkannya pihak yang mendapatkan hak atas objek sengketa, Majelis Hakim tidak dapat memerintahkan subjek hukum yang bersangkutan untuk mematuhi putusan ini, sebab tidak mungkin meminta pihak yang tidak digugat untuk tunduk pada amar putusan hasil sengketa pihak-pihak lainnya;

Menimbang, bahwa apabila gugatan semacam ini dibenarkan maka putusan tersebut tidak akan dapat dilaksanakan karena tidak mungkin pihak yang tidak digugat itu diminta untuk melaksanakan putusan tersebut, karena pada azasnya putusan Pengadilan hanya berlaku bagi para pihak dan tidak berlaku terhadap pihak ketiga yang tidak digugat (*Himpunan Tanya Jawab Tentang Hukum Perdata, Mahkamah Agung-RI, Jakarta : 1984, halaman 70*), sehingga Putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut hanya mengikat kepada pihak-pihak yang identitasnya tercantum dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa kondisi suatu gugatan yang tidak menarik subjek hukum yang seharusnya didudukkan sebagai pihak sebagaimana dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tersebut oleh Mahkamah Agung dikategorikan sebagai gugatan yang error in persona dalam bentuk plurium litis consortium sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.186 R/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985 dengan kaidah "Karena Surat Gugatan Penggugat tidak menarik pihak yang seharusnya ditarik sebagai pihak maka gugatan dinyatakan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*" sehingga mengakibatkan gugatan tidak sempurna dimana menurut Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 bahwa "suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)";

Menimbang, bahwa hal tersebut juga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menentukan bahwa prinsip umum dalam sengketa tanah mengharuskan menarik semua pihak yang menguasai tanah sengketa, yaitu :

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register

Halaman 24 dari 35 Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 211.K/Sip/1970 tanggal 12 Desember 1970 yang menyebutkan:

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima jikalau seseorang yang menguasai sebagian dari harta sengketa tidak ikut digugat”;

2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register No. 933.K/Sip/1971 tanggal 28 Februari 1971 yang menyebutkan:

“Suatu Harta Sengketa yang ternyata dikuasai oleh orang lain maka yang menguasai harta sengketa itu harus digugat”;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas dan juga berdasarkan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut di atas maka Majelis Hakim akan mendasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register No. 378/K/Pdt/1985 tertanggal 11 Maret 1986 yang menyebutkan bahwa *“Gugatan Penggugat yang mengandung kekurangan formil antara lain tidak diikuti sertakannya pihak yang tersangkut dalam perkara yang disengketakan maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”;*

Menimbang, bahwa selain itu pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Pengadilan pada bagian B. Rumusan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah huruf c. Dalam gugatan kepemilikan tanah, Penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai objek sengketa sedangkan penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak.”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat apabila gugatan Penggugat terqualifikasi sebagai error in persona dalam bentuk plurium litis consortium sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dan terdapat ketidaksempurnaan pada formalitas gugatan, maka tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkaranya;

Menimbang, berdasarkan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa *“dalam hal sidang permusyawaratan tidak dapat dicapai mufakat bulat, pendapat Hakim yang berbeda wajib dimuat dalam putusan”;*

Halaman 25 dari 35 Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan tersebut diatas tidak bulat oleh karena Hakim Ketua Majelis yaitu Joshua Agustha, S.H. mempunyai pendapat tersendiri dalam perkara *a quo* (***Dissenting opinion***) yang akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, terhadap seluruh pertimbangan dalam provisi dan dalam eksepsi yang telah diuraikan diatas, Hakim Ketua Majelis sependapat dengan pertimbangan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut yang pada pokoknya Penggugat memiliki sebidang tanah di Jalan Mangga I, Tanjung Selor dengan ukuran Lebar 15 M2 (lima belas meter persegi) x Panjang 30 M2 (tiga puluh meter persegi) dengan Luas : 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi), dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 951 atas nama pemegang hak Fatma Saleh (vide bukti surat P-1);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat kemudian mengajukan jawaban yang pada pokoknya bahwa awalnya Tergugat melakukan perbuatan Jual-Beli dengan sdr. Landu pada tanggal 20 Desember 2012 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Prihartono, S.H., M.Kn. perjanjian jual beli yang dimaksud adalah Tanah dan Bangunan yang terletak Kelurahan Tanjung Selor Ilir, Kecamatan Tanjung Palas (sekarang Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, seluas 450 M2 (empat ratus limapuluh meter persegi) dengan alas hak Sertifikat Hak Milik no.950 atas nama pemegang hak terakhir yaitu Agung Wahyudianto (vide bukti surat T-6);

Menimbang, sebelum dipertimbangkan lebih jauh mengenai sengketa pokok perkara, maka perlu dibahas mengenai hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim. Berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat pada hari Senin, tanggal 28 Juni 2021 dan pada pemeriksaan setempat lanjutan pada hari Jumat, tanggal 9 Juli 2021, maka Hakim Ketua Majelis sependapat apabila di atas tanah objek sengketa terdapat bangunan rumah yang dikuasai Tergugat dan terdapat Cafe;

Menimbang, Hakim Ketua Majelis tidak sependapat apabila dikatakan gugatan Penggugat terkualifikasi sebagai *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, karena tidak menarik penyewa bangunan berupa cafe yaitu atas nama Andriyadi dengan pertimbangan yang akan diuraikan dibawah ini;

Menimbang, bahwa Hakim Ketua Majelis menilai selama persidangan berlangsung dari para pihak Penggugat maupun Tergugat tidak ada sama sekali mengajukan alat bukti satupun terkait adanya penyewa bangunan berupa cafe yaitu atas nama penyewa Andriyadi, dan pada saat dilakukan Pemeriksaan

Halaman 26 dari 35 Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Tjs

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)



Setempat pada hari Senin, tanggal 28 Juni 2021, Kuasa Tergugat yang hanya menjelaskan bahwa bangunan cafe tersebut telah disewa dengan penyewa atas nama Andriyadi, namun demikian tidak ada keterangan lebih lanjut yang membuktikan bahwa bangunan cafe tersebut telah terjadi adanya sewa-menyewa antara Tergugat dengan seseorang bernama Andriyadi;

Menimbang, dengan bertitiktolak dalam Pasal 1548 KUHPerdara menyebutkan bahwa Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak;

Menimbang, berdasarkan Pasal 1550 KUHPerdara yaitu Pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk;

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
2. Memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud;
3. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa;

Menimbang, berdasarkan Pasal 1557 KUHPerdara yaitu “Jika sebaliknya penyewa diganggu dalam kenikmatannya karena suatu tuntutan hukum mengenai hak milik atas barang yang bersangkutan, maka ia berhak menuntut pengurangan harga sewa menurut perimbangan, asal gangguan atau rintangan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemilik”;

Menimbang, berdasarkan penjelasan diatas bahwa apabila terdapat penyewa diatas tanah sengketa *a quo* antara Penggugat dengan Tergugat, maka menurut Hakim Ketua Majelis hal tersebut tidak ada kapasitas maupun hubungan hukum antara Penggugat dengan penyewa tersebut. Hubungan hukum yang muncul yaitu secara kontraktual hanya antara Tergugat dengan Penyewa tersebut, maka dengan demikian apabila si Penyewa tersebut telah dilanggar haknya atau adanya gangguan dari pihak lain dalam menguasai bangunan berupa cafe dari sebagian tanah perkara *a quo* maka penyewa tersebut berdasarkan Pasal 1557 KUHPerdara dapat menuntut pengurangan harga sewa kepada Pihak yang menyewakan;

Menimbang, Hakim Ketua Majelis sependapat dengan pertimbangan dalam putusan *a quo* pada halaman 21 yang pada pokoknya bahwa pencantuman seseorang sebagai Penggugat dan Tergugat dalam suatu gugatan



tidaklah cukup tanpa menjelaskan kapasitasnya sebab agar sebuah gugatan tersebut menjadi sempurna dan tidak mengandung error in persona maka pihak-pihak yang tercantum dalam gugatan haruslah orang yang mempunyai kedudukan hukum atau kapasitas untuk menjadi pihak-pihak dalam gugatan, meskipun dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971, menyatakan jikalau "*hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya*", namun penggunaan kewenangan tersebut juga harus dilandaskan pada pertimbangan logis mengacu pada keberadaan hubungan hukum diantara para pihak, sehingga untuk menentukan siapa subjek hukum yang harus digugat dan siapa subjek hukum yang tidak perlu digugat harus ditentukan secara cermat;

Menimbang, oleh karena itu Hakim Ketua Majelis menilai bahwa gugatan dari Penggugat telah cermat, jelas dan lengkap, maka dengan demikian gugatan tersebut telah sesuai dengan formalitas gugatan;

Menimbang, selanjutnya Hakim Ketua Majelis akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, jawaban yang diajukan oleh Tergugat serta replik dan duplik yang telah diajukan oleh kedua belah pihak, maka dapat disimpulkan yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah :

1. *Apakah benar Penggugat sebagai pemilik sah dari sebagian objek sengketa a quo?*
2. *Apakah perbuatan Tergugat yang telah menguasai sebagian tanah obyek sengketa a quo adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum?*

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menjawab pokok permasalahan pertama yaitu "*Apakah benar Penggugat sebagai pemilik sah dari sebagian objek sengketa a quo*", Hakim Ketua Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menunjukkan bahwa bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah. Dalam hal ini Penggugat mengajukan bukti surat P-1 sebagai alas hak kepemilikannya berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik, buku tanah desa: Tanjung Selor Hilir, hak milik No: 951, Surat ukur No.698 tahun 1986 yang dikeluarkan oleh kantor Agraria Kabupaten Bulungan tanggal 7 Oktober 1986 atas nama pemegang Hak Fatma Saleh dan Tergugat

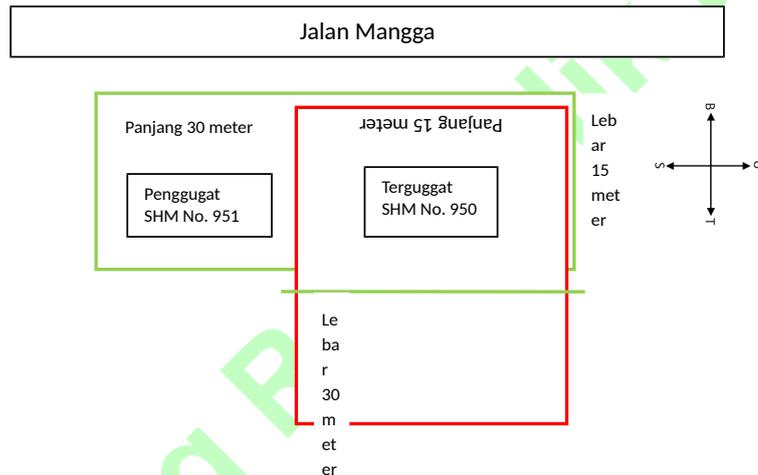


Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

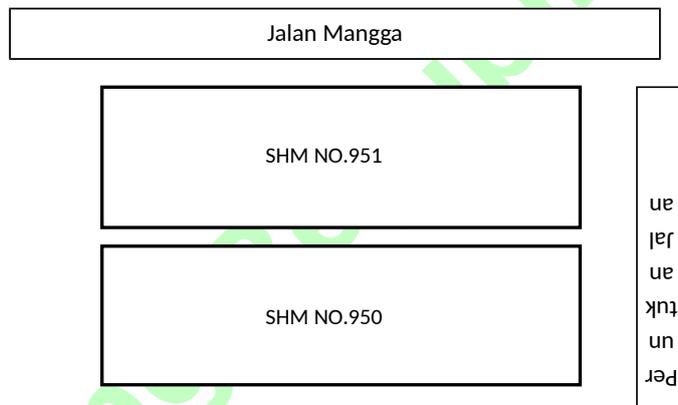
putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan bukti surat T-6 sebagai alas hak kepemilikannya yaitu berupa Fotokopi Sertifikat hak Milik No.950, Desa/Kelurahan Tanjung Selor Ilir Kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan, luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama pemegang hak Agung Wahyudianto;

Menimbang, berdasarkan hasil pemeriksaan setempat pada Tanah dan bangunan Obyek Sengketa yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 28 Juni 2021, dari beragam petunjuk dari sketsa para pihak dapat digambarkan perkiraan Majelis hakim atas obyek sengketa sebagai berikut (sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sidang):



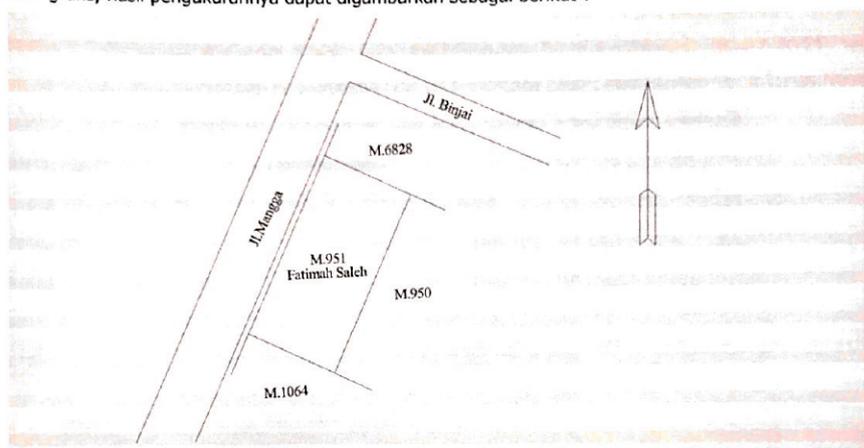
Menimbang, berdasarkan hasil pemeriksaan setempat lanjutan pada hari Jumat tanggal 9 Juli 2021 dengan menghadirkan Badan Pertanahan Nasional, yang mana pihak Badan Pertanahan Nasional Kab.Bulungan telah memaparkan mengenai kondisi dan alas hak terhadap objek sengketa *a quo*, yaitu sesuai Warkah yang ada di kantor Badan Pertanahan Nasional Kab.Bulungan mengenai obyek sengketa (sebagaimana dalam Berita Acara sidang):





Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat yang juga melibatkan Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang mana setelah Hakim Ketua Majelis menelaah Berita Acara sidang Pemeriksaan setempat juga sudah terlampir Berita Acara Pengembalian Pengukuran Pengembalian Batas Nomor: 13/BA-16.06/VII/2021 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bulungan pada hari Rabu tanggal 28 Juli 2021, telah termuat jelas tanah objek sengketa sengketa yaitu:

Secara grafis, hasil pengukurannya dapat digambarkan sebagai berikut :



Menimbang, berdasarkan kesesuaian antara bukti surat P-1 dan bukti surat T-6, beserta hasil pemeriksaan setempat yang telah dijabarkan diatas, maka Hakim Ketua Majelis berkesimpulan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sah dari sebagian objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan demikian Hakim Ketua Majelis berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa Penggugat adalah benar pihak yang memiliki sebagian tanah sengketa *a quo* (vide bukti surat P-1 dan T-6);

Menimbang, selanjutnya akan dipertimbangkan permasalahan yang kedua, yaitu apakah perbuatan Tergugat yang telah menguasai sebagian tanah obyek sengketa *a quo* adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka terlebih dahulu akan dijelaskan mengenai kriteria untuk menentukan telah terjadinya suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dalam pengertian pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa ada 4 (empat) kriteria yang dipakai sebagai tolak ukur untuk menentukan telah terjadinya suatu perbuatan melawan hukum atau



perbuatan melanggar hukum yang selama ini dipakai dalam hukum perdata di Indonesia dan telah menjadi Yurisprudensi tetap, yakni:

- bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur (hukum tertulis) ;
- bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
- bertentangan dengan hak orang lain (hak subyektif orang lain) ;
- bertentangan dengan kepatutan dan perilaku terpuji di dalam masyarakat (asas kepatutan, ketelitian dan sikap kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat) ;

Menimbang, bahwa adanya suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum, tidak disyaratkan adanya keempat macam kriteria tersebut secara kumulatif, melainkan dengan dipenuhinya salah satu kriteria secara alternatif, berarti telah terpenuhi pula syarat untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dirinya sebagai pihak yang memiliki sebagian tanah sengketa *aquo* sebagaimana telah terurai dalam pertimbangan pokok perkara pertama diatas, dan hal mana pula Tergugat yang menguasai atas tanah tersebut secara nyata dan terdapat bangunan diatas sebagian tanah perkara *aquo* maka tindakan tergugat terhadap sebagian tanah sengketa *aquo* adalah melanggar hak subyektif dari Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan yang telah terurai sebelumnya diatas, maka petitum angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) penggugat layak dikabulkan;

Menimbang, mengenai petitum angka 4 (empat) dan angka 5 (lima), oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa Penggugat adalah benar pihak yang memiliki tanah sebagaimana dalam bukti surat P-1 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik, buku tanah desa: Tanjung Selor Hilir, hak milik No: 951, Surat ukur No.698 tahun 1986 yang dikeluarkan oleh kantor Agraria Kabupaten Bulungan tanggal 7 Oktober 1986 atas nama pemegang Hak Fatma Saleh yang mana berupa fotocopy sesuai dengan aslinya yang merupakan dasar Penggugat terhadap kepemilikan tanah obyek sengketa dan terhadap surat tersebut (vide bukti P-1) telah dijadikan bukti surat dipersidangan dan Penggugat telah dinyatakan sebagai pihak yang menang dalam perkara *aquo*, maka petitum angka 4 (empat) dan angka 5 (lima) penggugat layak dikabulkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum dan berdasarkan Pemeriksaan setempat yang telah dilakukan di objek sengketa terdapat bangunan yang dikuasi oleh tergugat, dan dalam hal ini Penggugat telah dinyatakan sebagai Pemilik yang sah terhadap sebagian tanah objek sengketa maka petitum angka 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan), dan 9 (sembilan) layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selama Persidangan Pemeriksaan Perkara ini, Hakim Ketua Majelis menilai Penggugat tidak pernah menghadirkan ataupun mengajukan bukti – bukti, baik bukti Surat maupun saksi – saksi, yang menguatkan adanya kerugian materiil dan kerugian moriil yang dialami penggugat, maka dengan demikian terhadap Petitum Gugatan Penggugat angka 10 (sepuluh) dan angka 11 (Sebelas) ini patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 12 (dua belas) yang menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom), Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena gugatan ini mengenai pemenuhan hak yaitu tergugat dituntut untuk melakukan sesuatu dalam hal ini untuk mengosongkan, menyerahkan dan menghentikan segala aktifitas di sebagian lokasi lahan/ sebagian tanah sengketa kepada penggugat, namun Majelis Hakim menilai bahwa tidak ada hal yang bersifat penting/urgensi apabila pembayaran uang paksa (dwansom) tersebut dikabulkan maka terhadap Petitum Gugatan Penggugat angka 12 (dua belas) ini patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 13 (tiga belas) Hakim Ketua Majelis berpendapat bahwa oleh karena selama persidangan dalam perkara ini Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan Penetapan Sita terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa, maka petitum angka 13 (tiga belas) tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, selanjutnya Hakim Ketua Majelis akan mempertimbangkan tentang petitum angka 14 (empat belas) Penggugat, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 4 tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta, pada intinya memuat ketentuan bahwa sebelum Putusan Serta Merta dapat dijalankan, Pihak Pemohon Eksekusi diwajibkan membayar uang jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/ objek eksekusi agar tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain. Oleh karena selama Persidangan Pemeriksaan Perkara ini, Pihak Penggugat tidak pernah ataupun tidak terbukti telah membayarkan uang jaminan yang nilainya setidaknya sama dengan nilai barang/ objek sengketa maka dengan demikian terhadap Petitum Gugatan Penggugat pada angka 14 (empat belas) ini patutlah untuk ditolak;

Halaman 32 dari 35 Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan adanya beberapa petitum Penggugat yang ditolak maka dengan demikian patut untuk dinyatakan bahwa gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 15 (lima belas), maka Hakim Ketua Majelis berpendapat bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka petitum angka 15 (lima belas) ini haruslah dikabulkan, sehingga Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka menurut Hakim Ketua Majelis, gugatan Penggugat tersebut dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan ini disampaikan sebagai alasan pengajuan *dissenting opinion*, maka penyajiannya diuraikan ringkas mungkin dengan tidak membuat secara terperinci, namun tidak mengurangi maknanya;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi lainnya yang dalam perkara ini yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, oleh karena Majelis Hakim menganggap pertimbangan-pertimbangan diatas telah cukup, maka terhadap surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi yang tidak dipertimbangkan tersebut dinyatakan tidak relevan dengan pokok perkara dan oleh karenanya harus dikesampingkan;

Menimbang, oleh karena terjadi perbedaan pendapat dalam Majelis Hakim dan telah diusahakan dengan sungguh-sungguh tetapi tidak tercapai mufakat, maka Majelis Hakim setelah bermusyawarah dan diambil keputusan dengan suara terbanyak yaitu gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka Penggugat adalah sebagai pihak yang dikalahkan, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam RBG, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung

Halaman 33 dari 35 Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Pengadilan serta peraturan perundang-undangan lain yang berkenaan dengan perkara yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. DALAM PROVISI :

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat ditolak seluruhnya;

II. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat ditolak seluruhnya;

III. DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.105.000,00 (satu juta seratus lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada hari Senin, tanggal 2 Agustus 2021, oleh kami Joshua Agustha, S.H. sebagai Hakim Ketua, Christofer, S.H. dan Mifta Holis Nasution, S.H. masing-masing sebagai Hakim anggota, Putusan mana diucapkan pada hari Kamis, tanggal 5 Agustus 2021 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Fery Gabe MP, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Christofer, S.H.

Joshua Agustha, S.H.

Mifta Holis Nasution, S.H.

Panitera Pengganti,

Fery Gabe MP, S.H.

Rincian Biaya perkara :

Halaman 34 dari 35 Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Biaya Pendaftaran	: Rp30.000,00
2. Biaya ATK	: Rp75.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp200.000,00
4. Biaya PNPB Panggilan	: Rp20.000,00
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp750.000,00
6. PNBP Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp10.000,00
7. Biaya Meterai Putusan	: Rp10.000,00
8. <u>Biaya Redaksi Putusan</u>	: <u>Rp10.000,00</u>

Jumlah : Rp1.105.000,00 (satu juta seratus lima ribu rupiah).