



PUTUSAN

Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Muhammad Din Lubis**, bertempat tinggal di Dusun III Pasir Putih RT 001/ RW 001 Kelurahan/Desa Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr.H.Zulfikri,S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Advokat berkantor pada Law Office "Dr ZT & Associates" berkantor di Jalan Soekarno Hatta No.400 B Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 061/SK/A-Adv/ZT/IX/2020 tanggal 24 September 2020 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang tanggal 05 November 2020 di bawah register Nomor 332/SK/2020/PN Bkn;

Lawan:

**Bachnir**, bertempat tinggal di Jl. Cendrawasih No. 3 RT 01/RW 03, Kelurahan kampung Tengah Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru, sebagai **Tergugat**;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Abdul Hakim Harahap, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Hukum Khaz & Associates beralamat di Jalan Paus Ujung No.101 F Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 November 2020 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bnagkinang tanggal 05 November 2020 dibawah register Nomor 333/SK/2020/PN Bkn

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang pada tanggal 19 Oktober 2020 dalam Register Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**A. KOMPETENSI**

Bahwa objek gugatan ini adalah Perbuatan Melawan Hukum terhadap lahan Penggugat yang terletak di Jl. Raya Pandau Permai RT 001/ RW 020 Dusun Bencah Limbat Desa Pandau Jaya Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar seluas ± 1440 M<sup>2</sup>, dan teregister secara sah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dengan SHM No. 2377 tertanggal 1 Desember 2010 sehingga Pengadilan yang berwenang untuk melakukan pemeriksaan dan mengadili adalah Pengadilan Negeri Bangkinang.

**B. POKOK PERKARA**

1. Bahwa **PENGUGAT** seseorang Warga Negara Indonesia tepatnya di Provinsi Riau, yang berkediaman di Dusun III Pasir Putih RT 001/ RW 001 Kelurahan/Desa Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau;
2. Bahwa **PENGUGAT** memiliki Sebidang tanah yang berlokasi di Jalan Raya Pandau Permai RT 001/ RW 020 Dusun Bencah Limbat Desa Pandau Jaya Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar dengan Sertifikat Hak Milik **No. 2377**, Surat Ukur **No. 03129/Pandau Jaya/2010 tertanggal 11 Oktober 2010** dan **Luas : 1440 M2 atas nama Penggugat**, yang diterbitkan tanggal 1 Desember 2010 oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, dengan batas-batas sebagai berikut: (P-1)
  - a. Sebelah Utara berbatas dengan Jl. Kaplingan ukuran 18 M
  - b. Sebelah Barat berbatas dengan saudara Heni Jen Li ukuran 80 M
  - c. Sebelah Selatan berbatas dengan Jl. Kaplingan ukuran 18 M
  - d. Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Perum Puskopkar 80 M
3. Bahwa tanah milik Penggugat awalnya merupakan tanah Kavlingan Karyawan Bank Bumi Daya yang beralamatkan didaerah Buluh Cina atas nama saudara R.G Soemanto, selaku karyawan Bank Bumi Daya dengan kavlingan tanah yang dimilikinya yaitu ; Kavlingan 8, 9, 10, 20, 27, 13 dan 14, berdasarkan daftar nama-nama Karyawan Bank Bumi Daya yang mempunyai tanah kavlingan perumahan di Buluh Cina Tahun 1977 (P-2)

Halaman 2 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn



4. Bahwa saudara R.G. Soemanto memberikan Surat Kuasa kepada Wahyono selaku karyawan CV. Barito Pekanbaru pada tanggal 25 September 1978 dengan tujuan untuk mengurus surat tanah kavlingan sebanyak 4 (empat) Kavlingan, yaitu kavlingan nomor ; 8, 9, 26, dan 27 yang ditandatangani dan diketahui oleh Panitia kavlingan yaitu saudara Danil Ngadimin berdasarkan surat kuasa 25 September 1979.(P-3)
5. Bahwa berdasarkan surat kuasa yang diberikan saudara R.G. Soemanto kepada saudara Wahyono tanggal 25 September 1978, saudara Wahyono menjual kavlingan Nomor 8 dan 9 kepada Penggugat, sehingga terbit Surat Keterangan Ganti Kerugian ( SKGR ) Nomor Register Camat: 533/SH/93 tertanggal 10 April 1993 Luas 1440 M2 atas nama Penggugat, dengan batas-batas Tanah sebagai berikut ; (P-4)
  - a. Sebelah Utara berbatas dengan Jl. Kavlingan ukuran 18 M
  - b. Sebelah Timur berbatas dengan Jl. Umum ukuran 80 M
  - c. Sebelah Selatan berbatas dengan Jl. Kavlingan ukuran 18 M
  - d. Sebelah Barat berbatas dengan tanah Kav 7/Kav 10 = Jakir/Sumanto 80 M
6. Bahwa Saudara Wahyono juga membuat surat pernyataan tertanggal 18 Februari 1993 yang isinya menjelaskan bahwa kavlingan 8, 9, 26, dan 27 merupakan hak milik sepenuhnya saudara Wahyono; (P-5)
7. Bahwa benar batas sempadan Kavlingan 8 dan Kavlingan 9 milik Penggugat berdasarkan site plan gambar yang didapat pada saat Penggugat membeli tanah objek *a quo* dari saudara Wahyono (P-6)
8. Bahwa berdasarkan Informasi dari **Penggugat** dan Fakta dilapangan yang kami dapatkan, adanya unsur Perbuatan Melawan Hukum dan telah terjadinya Penyerobotan tanah di atas lahan Sertifikat Hak Milik Penggugat **No. 2377, Surat Ukur No. 03129/Pandau Jaya/2010 tertanggal 11 Oktober 2010 seluas 18 M x 40 M yaitu 720 M2** berlokasi di Jalan Raya Pandau Permai RT 001/ RW 020 Dusun Bencah Limbat Desa Pandau Jaya Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar yang di lakukan oleh **Tergugat** Secara tanpa Hak dan Melawan Hukum;
9. Bahwa diatas tanah Penggugat tersebut telah didirikan bangunan Musholla namun disalah gunakan sebagai tempat tinggal serta beberapa kios-kios untuk disewakan tanpa adanya konfirmasi pemberitahuan terhadap Penggugat;
10. Bahwa **Penggugat** telah melayangkan Surat Somasi Hukum dengan Nomor: **046/ S/A.adv/ ZT/ VII/ 2020 tertanggal 22 Juli 2020** kepada **Tergugat**, yang pada intinya isi surat tersebut mengundang **Tergugat** untuk dapat hadir untuk Menyelesaikan masalah secara musyawarah agar



permasalahan tersebut tidak di tempuh atau diproses ke jalur hukum, namun tidak juga menemukan titik terang dalam penyelesaian masalah tersebut; (P-7)

11. Bahwa Penggugat juga telah melakukan tahapan langkah-langkah berdialog diskusi ditingkat RT dan RW sampai tingkat Kelurahan setempat, namun Penggugat juga tidak pernah mendapatkan titik terang untuk mencari jalan keluar dari pokok permasalahan tersebut;
12. Bahwa dengan tidak ditemukannya titik terang dalam permasalahan tersebut sudahlah cukup bukti pihak **Tergugat** melakukan perlawanan, sehingga **Penggugat** perlu melakukan gugatan ini;
13. Bahwa akibat dari perbuatan **Tergugat** menguasai tanah **Penggugat** tanpa hak/melawan hukum, sehingga menimbulkan kerugian materiil terhadap **Penggugat** yaitu:
  - a. **Penggugat** tidak dapat menguasai tanah miliknya sendiri lebih kurang 10 (sepuluh) tahun karena **Tergugat** menguasai tanah **Penggugat** sejak tahun 2009 dengan ukuran 18 x 40 M, Jika disewakan Rp 20.000.000 /Tahun maka **PENGUGAT** telah dirugikan sebanyak Rp 200.000.000 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) sampai tahun 2020.
  - b. Biaya Pengacara Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah).Bahwa dengan demikian seluruh kerugian yang **Penggugat** derita akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat** tersebut, adalah sebesar : **Rp. 200.000.000,- + Rp. 150.000.000,- = Rp. 350.000.000 (tiga harus lima puluh juta rupiah)** yang harus dibayar secara lunas dan seketika;
14. Bahwa guna menjamin gugatan **Penggugat** agar nantinya tidak sia-sia (*illusoir*) dikemudian hari karena adanya itikad tidak baik dari **Tergugat** serta dikhawatirkan selama proses perkara ini berlangsung, **Tergugat** akan memindahtangankan/ mengalihkan tanah objek *a quo*, maka **Penggugat** mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Bangkinang agar kiranya berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah objek *a quo*, yang berlokasi di Jalan Raya Pandau Permai RT 001/ RW 020 Dusun Bencah Limbat Desa Pandau Jaya Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar;
15. Bahwa mengingat gugatan **Penggugat** ini didasarkan atas bukti-bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi akan kebenarannya, maka oleh karena itu cukup alasan menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun *verzet* (*uitvoerbaar bij voorraad*);

16. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka **Penggugat** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar **Tergugat** apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

17. Bahwa mengingat gugatan ini timbul dikarenakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh **Tergugat**, maka wajar apabila **Tergugat** dihukum membayar biaya perkara *a quo*.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka **Penggugat** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang agar berkenan untuk memutuskan;

## DALAM PETITUM

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa **Tergugat** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Sah dan berdasarkan Hukum Sertifikat Hak Milik No. 2377, Surat Ukur No. 03129/Pandau Jaya/2010 tertanggal 11 Oktober 2010 dan Luas : 1440 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat yang berlokasi di Jalan Raya Pandau Permai RT 001/ RW 020 Dusun Bencah Limbat Desa Pandau Jaya Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - a. Sebelah Utara berbatas dengan Jl. Kaplingan ukuran 18 M
  - b. Sebelah Barat berbatas dengan saudara Heni Jen Li ukuran 80 M
  - c. Sebelah Selatan berbatas dengan Jl. Kaplingan ukuran 18 M
  - d. Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Perum Puskopkar 80 M
4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti P-1 sampai P-7 yang diajukan **Penggugat** dalam perkara ini;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap terhadap tanah objek *a quo*, yang berlokasi di Jalan Raya Pandau Permai RT 001/ RW 020 Dusun Bencah Limbat Desa Pandau Jaya Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar;
6. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian meterill **Penggugat** yaitu:
  - a. **Penggugat** tidak dapat menguasai tanah miliknya sendiri lebih kurang 10 (sepuluh) tahun karena **Tergugat** menguasai tanah **Penggugat** sejak tahun 2009 dengan ukuran 18 x 40 M, Jika disewakan Rp 20.000.000

Halaman 5 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn

### 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

/Tahun maka **Penggugat** telah dirugikan sebanyak Rp 200.000.000 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) sampai tahun 2020.

b. Biaya Pengacara Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah).

Bahwa dengan demikian seluruh kerugian yang **Penggugat** derita akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat** tersebut, adalah sebesar : **Rp. 200.000.000,- + Rp. 150.000.000,- = Rp. 350.000.000 (tiga harus lima puluh juta rupiah)** yang harus dibayar secara lunas dan seketika;

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun *verzet*;
  8. Menghukum **Tergugat** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap hari **Tergugat** lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
  9. Membebankan biaya perkara ini kepada **Tergugat** untuk seluruhnya;
- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya dan Tergugat hadir Kuasanya masing-masing;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ira Rosalin, S.H. M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bangkinang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 November 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya ada perubahan yang diserahkan secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut;

Dalam Petitum Awal :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa **Tergugat** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Sah dan berdasarkan Hukum Sertifikat Hak Milik No. 2377, Surat Ukur No. 03129/Pandau Jaya/2010 tertanggal 11 Oktober 2010 dan Luas : 1440 M2 atas nama Penggugat yang berlokasi di Jalan Raya Pandau Permai RT 001/ RW 020 Dusun Bencah Limbat Desa Pandau Jaya

Halaman 6 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn

#### 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

Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatas dengan Jl. Kaplingan ukuran 18 M
  - b. Sebelah Barat berbatas dengan saudara Heni Jen Li ukuran 80 M
  - c. Sebelah Selatan berbatas dengan Jl. Kaplingan ukuran 18 M
  - d. Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Perum Puskopkar 80 M
4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti P-1 sampai P-7 yang diajukan **Penggugat** dalam perkara ini;
  5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap terhadap tanah objek *a quo*, yang berlokasi di Jalan Raya Pandau Permai RT 001/ RW 020 Dusun Bencah Limbat Desa Pandau Jaya Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar;
  6. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian meterill **Penggugat** yaitu:
    - a. **Penggugat** tidak dapat menguasai tanah miliknya sendiri lebih kurang 10 (sepuluh) tahun karena **Tergugat** menguasai tanah **Penggugat** sejak tahun 2009 dengan ukuran 18 x 40 M, Jika disewakan Rp 20.000.000 /Tahun maka **Penggugat** telah dirugikan sebanyak Rp 200.000.000 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) sampai tahun 2020.
    - b. Biaya Pengacara Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah).Bahwa dengan demikian seluruh kerugian yang **Penggugat** derita akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat** tersebut, adalah sebesar : **Rp. 200.000.000,- + Rp. 150.000.000,- = Rp. 350.000.000 (tiga harus lima puluh juta rupiah)** yang harus dibayar secara lunas dan seketika;
  7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun *verzet*;
  8. Menghukum **Tergugat** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap hari **Tergugat** lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
  9. Membebankan biaya perkara ini kepada **Tergugat** untuk seluruhnya;
- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Perubahan dalam Petitum** :
1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
  3. Menyatakan Sah dan berdasarkan Hukum Sertifikat Hak Milik No. 2377, Surat Ukur No. 03129/Pandau Jaya/2010 tertanggal 11 Oktober 2010 dan

Halaman 7 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn



Luas : 1440 M2 atas nama Penggugat yang berlokasi di Jalan Raya Pandau Permai RT 001/ RW 020 Dusun Bencah Limbat Desa Pandau Jaya Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Kaplingan ukuran 18 M

Sebelah Barat berbatasan dengan saudara Heni Jen Li ukuran 80 M

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Kaplingan ukuran 18 M

Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Perum Puskopkar 80 M

4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti P-1 sampai P-7 yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap terhadap tanah objek a quo, yang berlokasi di Jalan Raya Pandau Permai RT 001/ RW 020 Dusun Bencah Limbat Desa Pandau Jaya Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar;
6. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian meterill Penggugat yaitu:
  - a. Penggugat tidak dapat menguasai tanah miliknya sendiri lebih kurang 10 (sepuluh) tahun karena Tergugat menguasai tanah Penggugat sejak tahun 2009 dengan ukuran 18 x 40 M, Jika disewakan Rp 20.000.000 /Tahun maka Penggugat telah dirugikan sebanyak Rp 200.000.000 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) sampai tahun 2020.
  - b. Biaya Pengacara Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah).Bahwa dengan demikian seluruh kerugian yang Penggugat derita akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, adalah sebesar : Rp. 200.000.000,- + Rp. 150.000.000,- = Rp. 350.000.000 (*tiga ratus lima puluh juta rupiah*) yang hams dibayar secara lunas dan seketika.
7. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan merobohkan seluruh bangunan yang berdiri diatas objek perkara;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta mpiah) setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
10. Mebebaskan biaya perkara ini kepada Tergugat untuk seluruhnya

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

## A. DALAM EKSEPSI

### 1. Eksepsi tentang penambahan posita Gugatan



Bahwa Penggugat telah menambah posita gugatan yang diberikan atau diserahkan pada persidangan hari Kamis 19 November 2020;

Bahwa penambahan posita telah merubah sifat gugatan dari Deklaratif dan Konstitutif mejadi Deklaratoir, Gugatan yang diajukan Penggugat dalam Perkara Nomor : 83/Pdt.G/2020/ PN.Bkn adalah Gugatan yang hanya bersifat penyampaian dan bersifat menetapkan, dan tidak mempunyai kekuatan eksekusi, akan tetapi Penggugat telah merubah sifat Gugatan tersebut menjadi Komdennatoir atau mempunyai kekuatan Eksekusi. Gugatan tidak dapat dilakukan perubahan yang dari awal bersifat Deklarator dan Konsitutif menjadi Komdennatoir;

Bahwa menurut pendapat M Yahya Harahap S.H dalam bukunya Hukum Acara Perdata pada halaman 100, menyatakan :

*“5) Tidak mengubah posita Gugatan”*

*Dilarang dan tidak dibenarkan perubahan mengakibatkan perubahan posita Gugatan. Larangan ini, dikemukakan dalam **Putusan MA Nomor : 1043 K/ Sipl/ 1971<sup>86</sup>** yang menyatakan : “Yurispridensi mengizinkan perubahan Gugatan atau tambahan asal hal itu tidak mengakibatkan perubahan posita, dan pihak Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri.”*

*Larangan yang sama dijumpai dalam catatan **Putusan MA Nomor : 943 K/ Pdt/ 1985<sup>87</sup>** yang menegaskan, bahwa “Sesuai **Yurisprudensi perubahan gugatan selama persidangan diperbolehkan asal tidak menyimpang dari posita, dan tidak menghambat pemeriksaan di sidang...**”*

Bahwa selanjutnya ditegaskan lagi pada Pasal 127 RV yang menegaskan adanya larangan untuk merubah gugatan, apalagi perubahan tersebut adalah menambah dalil Posita yang mengakibatkan kerugian pada Tergugat maka jelas hal ini tidak dibenarkan menurut hukum, yang dibenarkan untuk perubahan adalah yang bersifat tidak Prinsipil seperti memperbaiki penulisan Nomor, Angka dan Perbaikan Penulisan Huruf.

Bahwa dengan adanya penambahan **Posita** yang merugikan **Tergugat** dan juga akibat penambahan Posita telah merubah sifat gugatan yang awalnya hanya bersifat Deklarator dan Konstitutif menjadi Komdennatoir atau tegasnya gugatan yang awalnya tidak berkekuatan eksekusi dengan adanya perubahan posita dari Penggugat menjadikan gugatan menjadi berkekuatan eksekusi, tegasnya perubahan Posita

Halaman 9 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn



tersebut adalah merugikan Tergugat, maka secara hukum haruslah Gugatan di nyatakan tidak dapat diterima *Niet Onvankelijk verklaard* ( *N O* ).

Bahwa dari uraian diatas Tergugat bermohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, agar menerima Eksepsi Tergugat dan menyatakan perubahan Gugatan tidak dapat diterima dan sekaligus menyatakan gugatan *Niet Onvankelijk verklaard* ( *N O* ) atau tidak dapat diterima.

## 2. Eksepsi Plurium Litis Consortium (Kurangnya Para Pihak)

Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor : 83/ Pdt.G/ 2020/ PN.Bkn adalah kurang Para Pihak karena Penggugat tidak menarik pihak lain yang juga terlibat perkara aquo seperti tidak menggugat atau tidak menarik asal tanah tersebut dibeli Tergugat yaitu Sdr. Ibrahim Maila, dan juga tidak menarik RT 01/ RW 20 dan Ketua RW 20 Desa Pandau Jaya juga Kepala Desa Pandau Jaya Kecamatan Siak Hulu sekaligus Camat Siak Hulu Kabupaten Kampar, yang juga adalah pihak yang menandatangani surat tanah milik Tergugat yang tanahnya menjadi objek perkara aquo;

Bahwa dengan tidak ditariknya pihak pihak diatas mengakibatkan gugatan kurang Para Pihak dan berdasarkan hal tersebut Tergugat bermohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan gugatan kurang para pihak dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima *Niet Onvankelijk verklaard* ( *N O* ).

## 3. Eksepsi Gugatan Kabur (OBCURILIBEL)

Bahwa dalil gugatan dengan posita tidak terdapat penjelasan dan hubungan yang erat seperti dalam dalil gugatan tidak ada memuat dan menyatakan tanah terperkara adalah milik sah dari Penggugat sementara dalam posita Penggugat meminta agar lahan objek perkara dikosongkan dan bangunan di robohkan, sehingga dari uraian tersebut diatas, maka sesuatu dalil yang tidak dijelaskan dalam dalil gugatan maka hal itu tidak dapat dimintakan dalam posita, bahwa dari uraian diatas jelas secara hukum gugatan Penggugat adalah kabur (OBSURLIBEL) dan selanjutnya sangat beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima *Niet Onvankelijk verklaard* (NO).

## B. POKOK PERKARA

Halaman 10 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn



1. Bahwa jawaban dalam pokok perkara ini adalah satu kesatuan dengan eksepsi diatas yang tidak terpisahkan dan juga bagian dari pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat tertanggal 19 Oktober 2020, dan Terdaftar di Pengadilan Negeri Bangkinang tanggal 19 Oktober 2020 mulai dari dalil gugatn Nomor 1 (satu) sampai dengan 11 (sebelas), begitu juga Perubahan Gugatan pada tanggal 19 November 2020 kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa Tergugat memiliki tanah kavlingan atas dasar Jual Beli antara IBRAHIM MAILA dengan BACHNIR dengan terbitnya Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 1580/ SH/ 1982, Tanggal 22 Juni 1982, Luas 1000 M persegi, yang dikeluarkan oleh Camat Siak Hulu dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah	Utara	dengan	Sdr. Nafion Nahar Uk 25 M
Sebelah	Timur	dengan	Rencana Jalan Uk 40 M
Sebelah	Selatan	dengan	Sdr. Zakir Wan Hinada Uk 25 M
Sebelah	Barat	dengan	Sdr. H.Natitupulu Uk 40 M

4. Bahwa pada tahun 2000, di karenakan makin bertambahnya jumlah penduduk maka dibuat akses pelebaran jalan dan tanah Tergugat dikurangi ukurannya 2 meter x 40 meter, sehingga sisa tanah Penggugat berukuran 40 M x18 M dengan luas  $\pm 720 M^2$ , dengan batas- batas sebagai berikut :

Sebelah	Utara	dengan	Sdr. Nafion Nahar Uk 18 M
Sebelah	Timur	dengan	Rencana Jalan Uk 40 M
Sebelah	Selatan	dengan	Sdr. Zakir Wan Hinada Uk 18 M
Sebelah	Barat	dengan	Sdr. H.Natitupulu Uk 40 M

5. Bahwa tentang penggugat membeli tanah pada kapling 8 dan 9 pada kaplingan tanah Bank Bumi Daya tidak ada persoalan bagi Tergugat.
6. Bahwa Tergugat sebagaimana dijelaskan diatas membeli tanah kavlingan dari IBRAHIM MAILA dan IBRAHIM MAILA membeli dari MANGIN sementara MANGIN membeli tanah kaplingan Bank Bumi Daya pada kavlingan Nomor 1 (satu) dan selanjutnya sesuai dengan pernyataan R. Sumanto menegaskan dalam surat keterangan yang dibuatnya pada tanggal 25 Juni 2001 menyatakan tidak pernah menjual kaplingan tanah Bank Bumi Daya no 1 sesuai dengan denah dipasir



- putih dan menegaskan yaitu kaplingan no 1 tersebut bukanlah milik tanah bersangkutan;
7. Bawah Penggugat membeli tanah kaplingan Bank Bumi Daya sesuai dengan kaplingan maka posisi kaplingan nomor : 8 bukanlah dilokasi yang sekarang menjadi objek perkara, karena diposisi objek sekarang berdasarkan Peta kaplingan Bank Bumi Daya adalah kaplingan nomor : 1 dan tanah tersebutlah yang dibeli dan dikuasai oleh Tergugat;
  8. Bahwa tanah objek perkara setelah dibeli oleh Tergugat dari Sdr. IBRAHIM MAILA pada tahun 1982 dan membersihkan dan merawatnya, Sdr. Penggugat pernah menyatakan tanah tersebut adalah miliknya akan tetapi di bantah oleh Tergugat;
  9. Bahwa atas persoalan tanah tersebut telah dilakukan beberapa kali Mediasi di Desa Pandau Jaya akan tetapi Penggugat tidak hadir;
  10. Bahwa selanjutnya pada tahun 2000 Masyarakat di sekitar tanah milik Tergugat meminta izin untuk mendirikan Musollah Al Mujahaddah diatas tanah milik Tergugat dan atas izin Tergugat di dirikanlah Musollah Al Mujahaddah diatas tanah tersebut untuk melaksanakan Ibadah;
  11. Bahwa selanjutnya Tergugat juga telah mendirikan bangunan Rumah petak sebanyak 3 (tiga) pintu diatas tanah tersebut yang selama ini disewakan kepada pihak lain;
  12. Bahwa lebih kurang pada tahun 2010 oleh Masyarakat disekitar tanah tersebut telah mendirikan Masjid Permanen yang bernama Al Mujahaddah yang jaraknya tidak beberapa jauh dengan tanah milik Tergugat ;
  13. Bahwa selanjutnya setelah berdirinya Mesjid Al Mujahaddah maka bangunan Musollah Al Mujahaddah tidak di pergunakan lagi untuk Ibadah dan selanjutnya Masyarakat minta izin agar bangunan Musollah Al Mujahaddah tersebut di jadikan tempat tinggal sementara Gharim Masjid Al Mujahaddah yang bernama Syamsuir Yusuf, dan Tergugat menyetujuinya, makanya sampai sekarang bangunan bekas Musollah Al Mujahaddah ditempati oleh Gharim Masjid Al Mujahaddah yang juga merupakan ketua RT di daerah tersebut (ketua RT 01/ RW 20 Desa Pandau Jaya Kec. Siak hulu).
  14. Bahwa selanjutnya Site Plan tanah kaplingan Bank Bumi Daya yang berada ditangan Penggugat dan juga atas dasar Site Plan tersebutlah Penggugat mempedomani letak posisi kaplingan 8 dan 9 padahal Site Plan yang berada di tangan Penggugat tersebut bukanlah Site Plan yang sebenarnya karena bila benar Site Plan ditangan Penggugat maka posisi pemilik tanah kaplingan lainnya tidak sesuai dengan di lapangan, sementara Site Plan yang sebenarnya adalah Site Plan yang berada

*Halaman 12 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn*



- ditangan Tergugat yang mana penomoran tanah kaplingan Bank Bumi Daya tersebut atau nomor 1 (satu) di mulai dari tanah yang dibeli dan dikuasai oleh Tergugat, dan membuktikan Site Plan yang benar adalah Site Plan yang berada ditangan Tergugat, dapat dibuktikan dengan kepemilikan dan posisi kaplingan yang lain di lapangan yang sesuai dengan Site Plan yang berada ditangan Tergugat;
15. Bahwa selanjutnya Tergugat tegaskan yang melakukan tindakan perbuatan melawan hukum adalah Penggugat dengan diam-diam telah mengurus Sertipikat Hak Milik diatas tanah Tergugat pada tahun 2010 dan baru Tergugat tahu diatas tanah Tergugat atau objek perkara pada tahun 2020 ini itupun karena adanya plang yang dipasang Penggugat melalui kuasa hukumnya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 2377 tahun 2010 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, dan pada saat sekarang ini Tergugat sedang mempersiapkan Gugatan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2377 tahun 2010 atas nama MUHAMMAD DIN LUBIS tersebut ke Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru;
  16. Bahwa kalau menurut Site Plan yang sebenarnya posisi tanah yang dibeli oleh Penggugat adalah sebagai berikut kaplingan Nomor 8 terletak di posisi kaplingan Nomor 9 dan posisi kaplingan Nomor 9 berada di seberang Jalan Perum Puskopkar (Perum Pandau Jaya);
  17. Bahwa tidak benar Pengugat selama ini berusaha mencari solusi damai atas sengketa/ perkara aquo, justru Tergugatlah yang telah menawarkan beberapa solusi damai tentang penyelesaian masalah tanah sengketa tersebut, akan tetapi Penggugat selalu menolak tawaran solusi damai dari Tergugat;
  18. Bahwa selanjutnya tentang dalil gugatan Penggugat Nomor 13 sampai dalil gugatan 17 maka Tergugat tanggapi sebagai berikut yaitu masalah kerugian yang dialami Penggugat yang dituangkan dalam gugatan aquo tidaklah ada hubungannya dengan Tergugat, karena tanah yang dikuasai oleh Tergugat (tanah objek perkara) adalah milik sah punya Tergugat dan juga tentang penggunaannya tentulah sesuai kemauan atau keinginan Tergugat dan sangat tidak beralasan hukum Tergugat menguasai tanah miliknya tiba tiba Penggugat merasa dirugikan ratusan juta rupiah;
  19. Bahwa tentang dalil Penggugat membayar Pengacara seharga Rp. 150.000.000 ,- ( Seratus lima puluh juta Rupiah ) sangatlah aneh tiba-tiba dibebankan kepada Tergugat karena logika hukumnya yang mencari dan memakai Pengacara adalah keinginan Penggugat bukan atas



- suruhan apalagi perintah Tergugat dan kalau tidak mampu membayar Pengacara cari sajalah Pengacara Prodeo;
20. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas sangat tidak beralasan hukum Penggugat memohon Peletakan Sita Jaminan diatas tanah Tergugat karena fakta-fakta hukum yang terungkap, dasar kepemilikan Penggugat adalah sangat lemah dan posisi tanahnya bukanlah diatas tanah Tergugat, sementara dasar kepemilikan Tergugat secara Hukum sangat kuat yang di kuatkan Bukti-bukti dan keterangan Saksi, dan juga selama ini Tergugat telah membayar PBB tanah tersebut kepada Negara.
  21. Bahwa selanjutnya sangat tidak beralasan hukum Penggugat minta uang paksa atau *Dwang Som* dalam perkara aquo, karena tidak ada dasar hukum untuk mengabulkan permohonan tersebut.
  22. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan lainnya, maka Tergugat menganggap semuanya telah ditanggapi dan terjawab secara keseluruhannya.
  23. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Tergugat bermohon kepada Majelis Hakim agar menolak seluruh gugatan Penggugat atau menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.

#### DALAM REKONVENSIS.

1. Bahwa selanjutnya Tergugat dalam Konvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi, dan selanjutnya Tergugat Dalam Konvensi disebut Penggugat Rekonvensi, dan Penggugat Konvensi selanjutnya dalam Gugatan Rekonvensi ini disebut Tergugat Rekonvensi.
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi memiliki tanah dahulunya di Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar dengan ukuran 25 M X 40 M, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah	Utara	dengan	Sdr. Nafion Nahar Uk 25 M
Sebelah	Timur	dengan	Rencana Jalan Uk 40 M
Sebelah	Selatan	dengan	Sdr. Zakir Wan Hinada Uk 25 M
Sebelah	Barat	dengan	Sdr. H.Natitupulu Uk 40 M

Bahwa tanah tersebut di beli Penggugat Rekonvensi dari Sdr. IBRAHIM MAILA pada tahun 1982 dan IBRAHIM MAILA membeli dari MANGIN, dan Sdr. MANGIN membeli tanah tersebut dari kaplingan Karyawan Bank Bumi Daya, dan posisi kaplingan berada di nomor 1 ( satu );

Bahwa selanjutnya ketika jalan Ke Perumahan Pandau Jaya dilebarkan, dan sebagian tanah Penggugat Rekonvensi terkena pelebaran jalan, maka sisa tanah Penggugat Rekonvensi tinggal 18 M x 40 M, dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 14 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn



Sebelah	Utara	dengan	Sdr. Nafion Nahar Uk 18 M
Sebelah	Timur	dengan	Rencana Jalan Uk 40 M
Sebelah	Selatan	dengan	Sdr. Zakir Wan Hinada Uk 18 M
Sebelah	Barat	dengan	Sdr. H.Natitupulu Uk 40 M

Dan sekarang letak tanah tersebut di RT 01/RW 20 Desa Pandau Jaya, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.

3. Bahwa selanjutnya sejak tanah tersebut di beli oleh Penggugat Rekonvensi, maka tanah tersebut dirawat dan di bangun oleh Penggugat Rekonvensi, dan sebahagian tanah tersebut telah dipinjam oleh Masyarakat untuk di bangun sementara Mushollah Al Mujahaddah dan sisanya telah dibangun Penggugat Rekonvensi Rumah petak sebanyak 3 (tiga) pintu dan disewakan kepada pihak lain.
4. Bahwa selanjutnya Tergugat Rekonvensi telah mengaku.- ngaku atau mengklaim bahwa tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut adalah tanahnya, padahal telah Penggugat Rekonvensi jelaskan bahwa tanah yang dibeli Tergugat Rekonvensi letaknya bukan diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi, akan tetapi kaplingan Nomor 8 disebelah Barat dari tanah milik Penggugat Rekonvensi dan satu kapling lagi atau kaplingan Nomor 9 berada di seberang Jalan Perumahan Pandau Permai, akan tetapi Tergugat Rekonvensi tidak mendengar penjelasan Penggugat Rekonvensi.
5. Bahwa selanjutnya dengan melawan hukum Tergugat Rekonvensi pada tahun 2010 telah mengurus Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat Rekonvensi diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 2377/ 2010 atas nama MUHAMMAD DIN LUBIS yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, dan Penggugat Rekonvensi baru mengetahui adanya Sertipikat tersebut dari papan pengumuman yang dipasang Pengacara Tergugat Rekonvensi diatas tanah milik Penggugat Rekonvens baru-baru ini atau tahun 2020 ini.
6. Bahwa jelas dan terang penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2377/ 2010 atas nama Tergugat Rekonvensi tersebut adalah bertentangan dengan hukum dan sangat beralasan hukum Sertipikat Hak Milik tersebut di nyatakan tidak sah dan juga tidak berkekuatan hukum.
7. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonvensi yang mengklaim tanah milik Penggugat Rekonvensi dengan melawan Hukum telah merugikan Penggugat Rekonvensi, khususnya orang-orang disekitar tanah tersebut menganggap tanah milik Penggugat Rekonvensi adalah tanah

Halaman 15 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn



berperkaranya, membuat nilai tanah Penggugat Rekonvensi turun drastis dan kalau dihitung kerugian nilai tanah milik Penggugat Rekonvensi mencapai Rp. 350.000.000,- ( Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah ) dan sangat berlawanan hukum kerugian ini diganti dan dibayar secara seketika dan sekaligus oleh Tergugat Rekonvensi.

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sangat beralasan hukum kalau Tanah ukuran 18 M x 40 M yang terletak dahulu di Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau, Sekarang RT. 01/ RW.20, Dusun III Bencah Limbat Desa Pandau Jaya, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah	Utara	dengan	Sdr. Nafion Nahar Uk 18 M
Sebelah	Timur	dengan	Rencana Jalan Uk 40 M
Sebelah	Selatan	dengan	Sdr. Zakir Wan Hinada Uk 18 M
Sebelah	Barat	dengan	Sdr. H.Natitupulu Uk 40 M

Adalah milik sah dari Bahcnir ( Penggugat Rekonvensi )

9. Menyatakan Surat Dasar milik Penggugat Rekonvensi yaitu Surat Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 1580/ SH/ 1982, tanggal 22 Juni 1982;

Adalah sah dan berharga;

10. Menyatakan tindakan Tergugat Rekonvensi mengklaim tanah milik Penggugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;
11. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2377/ 2010 atas nama MUHAMMAD DIN LUBIS yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar adalah tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum.

Bahwa berdasarkan Jawaban dan Gugatan Rekonvensi tersebut diatas, maka selanjutnya Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi bermohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Aquo untuk menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

#### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan Gugatan tidak dapat diterima *Niet Onvankelijik verklaard* ( NO )

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.



**DALAM REKONVENSİ.**

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tanah dengan ukuran 18 M x 40 M yang terletak dahulu di Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau, Sekarang RT. 01/ RW.20, Dusun III Bencah Limbat Desa Pandau Jaya, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah	Utara	dengan	Sdr. Naflon Nahar Uk 18 M
Sebelah	Timur	dengan	Rencana Jalan Uk 40 M
Sebelah	Selatan	dengan	Sdr. Zakir Wan Hinada Uk 18 M
Sebelah	Barat	dengan	Sdr. H.Natitupulu Uk 40 M

Adalah milik sah dari Bahcnir ( Penggugat Rekonvensi )

3. Menyatakan alas hak berupa Surat Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 1580/ SH/ 1982 antara IBRAHIM MAILA dengan BACHNIR adalah sah dan berharga.
4. Menyatakan tindakan Tergugat Rekonvensi mengklaim tanah milik Penggugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2377/ 2010 atas nama Tergugat Rekonvensi tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 350.000.000,- ( Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah ) secara tunai dan sekaligus.

**DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ**

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh ongkos Perkara.

Dan bila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya  
**Ex Aequo et bono.**

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 03 Desember 2020 dan selanjutnya Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 10 Desember 2020 yang semuanya termuat dalam Berita Acara Persidangan untuk menyingkat putusan dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari putusan ini;

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

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No.2377 Surat Ukur No.03129/Pandau Jaya/2010 tertanggal 11 Oktober 2010 dan luas 1440 M2



atas nama Penggugat yang diterbitkan tanggal 1 Desember 2010 oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampr, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda P-1;

2. Foto copy sesuai dengan aslinya Daftar nama-nama karyawan Bank Bumi Daya yang mempunyai tanah kavlingan perumahan di Buluh Cina tahun 1977, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa kepada Wahyono selaku karyawan CV Barito Pekanbaru pada tanggal 25 September 1978, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Foto copy dari fotocopy Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) Nomor Register 533/SH/93 tertanggal 10 April 1993 luas 1440 M2 atas nama Penggugat, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan saudara Wahyono tertanggal 18 Februari 1993, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Foto copy dari fotocopy Site Plan Gambar, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Somasi Hukum dengan Nomor 046/S.A.Adv/ZT/VII/2020 tertanggal 22 Juli 2020 kepada Tergugat, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Jual Beli tanah objek aquo tertanggal 04 April 1993, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda P-9;

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi untuk didengar keterangannya dipersidangan;

1. **Saksi Basri Situmorang**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa saksi adalah merupakan Ketua RT diwilayah lahan objek sengketa yaitu RT.03 dari tahun 1991 sampai tahun 1996;
  - Bahwa lahan objek sengketa berada di wilayah RT.03 Jalan Puskopar Kav.8;
  - Bahwa Penggugat mempunyai tanah di RT 03 Jalan Puskopar tersebut yaitu kav 8 dan 9;
  - Bahwa lahan objek sengketa adalah pada posisi kavlingan 8 dengan ukuran 1 kavling 18 x 40 meter;



- Bahwa pemilik lahan objek sengketa adalah Penggugat yang diperolehnya dengan cara dibeli tahun 1993 dari Wahyono;
- Bahwa sebelumnya Wahyono memperoleh kuasa dari R G Sumanto yang merupakan pimpinan Bank Bumi Daya dulu untuk menjual kavlingan Bank Bumi Daya;
- Bahwa jumlah keseluruhan kavlingan lebih kurang 40 kavlingan;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli lahan objek sengketa tahun 1993 dibuat surat ganti rugi dan saksi mengetahui ada plang di atas tanah tersebut yang menyatakan tanah dijual atas nama Wahyono sebanyak 2 Kav;
- Bahwa posisi plang tersebut berada di sebelah kanan masuk ke Pandau yang diletakkan di pagar;
- Bahwa jalan Puskopar sudah ada sejak tahun 1992 dan sudah 2 (dua) jalur dengan lebar 20 meter;
- Bahwa dahulunya lahan objek sengketa dengan ukuran 25 x 40 meter dan pada bagian depan sekarang dengan ukuran 18 x 40 meter karena diambil oleh Puskopar untuk jalan dengan ukuran 7 meter;
- Bahwa yang menjadi dasar Penggugat membeli lahan objek sengketa adalah Surat Ganti Rugi tahun 1993;
- Bahwa sebelum dibeli oleh Penggugat, sepengetahuan Saksi tidak ada orang yang punya tanah tersebut;
- Bahwa setelah Penggugat membeli lahan objek sengketa selanjutnya Penggugat membuat pondok pada sekitar tahun 1994 rumah semi permanen yang dihuni oleh keluarganya dan di atas lahan objek sengketa ada bangunan bengkel;
- Bahwa yang menguasai lahan objek sengketa dari tahun 1993 sampai tahun 1996 adalah Penggugat sedangkan setelah itu saksi tidak tahu yang menguasai lahan objek sengketa;
- Bahwa saksi membenarkan bertanda tangan di P-4;
- Bahwa saksi membenarkan pernah melihat P-3;
- Bahwa saksi mengetahui lahan objek sengketa memiliki surat tahun 1993 oleh karena saksi ikut bertandatangan pada surat tersebut sebagaimana bukti P.8 selaku saksi;
- Bahwa penandatanganan surat jual beli objek sengketa dilakukan di rumah Wahyono;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum terjadi jual beli lahan objek sengketa ada dilakukan pengukuran yang dilakukan bersama Penggugat dan Wahyono dan pada saat itu tidak ada pihak yang komplain;
- Bahwa pada waktu jual beli antara Penggugat dengan Wahyono tersebut tanah objek perkara tersebut dalam keadaan kosong;
- Bahwa sebelumnya tidak ada mushollah di atas lahan objek sengketa dan kondisi lahan pada awal mulanya adalah lahan kosong;
- Bahwa rumah yang ada kav 9 dibangun oleh Penggugat dan saksi mengetahuinya karena saksi yang disuruh menggali sumur;
- Bahwa pada saat sekarang saksi tinggal di Desa Kualu dan saksi tinggal di Pandau sejak pada tahun 1979 sampai tahun 2008;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan lahan objek sengketa sekitar 1 kilometer;
- Bahwa bangunan rumah semi permanen berada pada kavlingan 9;
- Bahwa di dekat lahan objek sengketa ada lahan milik Siahaan tetapi tanah Penggugat tidak bersempadan dengan tanah Siahaan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, antara kav 8 dan kav 9 posisinya sejajar;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan R G Sumanto;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kondisi lahan objek sengketa pada saat sekarang oleh karena sudah lama tidak kelokasi lahan objek sengketa;
- Bahwa sebelum tahun 1993 sudah ada kavlingan Bank Bumi Daya (BBD) tersebut;
- Bahwa saksi ada membaca kuasa menjual dari R G Sumanto kepada Wahyono;
- Bahwa yang menandatangani SKGR tersebut adalah Wahyono;
- Bahwa saksi tahu dengan Ibrahim Maela yang merupakan pemilik awal tanah di daerah tersebut dan kemudian menggadaikan tanah ke pihak Bank BRI pada tahun 1974 dan dilelang lalu dibeli oleh Puskopar seluas 40 hektar;
- Bahwa posisi bangunan mushollah berada pada kavlingan 8 dan kavlingan 9 dibelakang berbatasan dengan jalan;
- Bahwa tanah Naflon Nahar berbatas dengan kavlingan yang dibeli oleh Penggugat tetapi posisinya agak jauh;
- Bahwa sebelum tahun 1993, tanah objek perkara tersebut adalah tanah kosong, tidak ada yang menguasai maupun tidak ada plang orang lain di tanah tersebut;

Halaman 20 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn



2. **Saksi Najamuddin Nasution**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa saksi tinggal didekat lahan objek sengketa dan mengetahui lahan objek sengketa;
  - Bahwa lahan objek sengketa adalah merupakan milik Penggugat dengan cara membeli lahan sebanyak 2 kavling dari Wahyono yaitu kavling 8 dan kavling 9;
  - Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Wahyono;
  - Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut sekitar tahun 1993;
  - Bahwa posisi lahan objek sengketa berada di persimpangan Pandau Permai sebelah kanan;
  - Bahwa didekat lahan objek sengketa tahun 1994 yang dibangun bengkel dan rumah pada tahun 2001;
  - Bahwa Saksi tinggal di dekat tanah objek perkara yaitu di tanah Penggugat Kav 9 sejak tahun 2001 dengan cara menyewa;
  - Bahwa biaya pembangunan di atas lahan objek sengketa diperoleh dari Penggugat dan saksi selaku penyewa;
  - Bahwa luas lahan yang dimiliki Penggugat dengan ukuran 80 x 18 meter 2 kavling dengan rincian 1 kavling 40 x 18 meter;
  - Bahwa ketika pembuatan sertifikat atas lahan objek sengketa saksi ikut melakukan pengukuran bersama orang BPN;
  - Bahwa pada saat dilakukan pengukuran sudah ada bangunan mushollah dan rumah semi permanan yaitu pada tahun 2010;
  - Bahwa pada saat dilakukan pengukuran terhadap lahan objek sengketa tidak ada pihak lain yang komplain;
  - Bahwa dilakukan pengukuran lahan tersebut oleh BPN sebelumnya setelah diberitahu oleh pengacara bernama Simamora dan pada saat dilakukan pengukuran Simamora ikut turun kelapangan;
  - Bahwa sekarang tanah objek perkara sudah bersertifikat atas nama Muhammadin Lubis;
  - Bahwa saksi membenarkan pernah melihat bukti P-1;
  - Bahwa surat tanah tersebut didasarkan atas SKGR sebagai alas hak Sertifikat;
  - Bahwa Saksi membenarkan pernah melihat bukti P-4;
  - Bahwa yang mengambil sertifikat ke BPN adalah ibu Parida dan kemudian ibu Parida memberikan foto copynya kepada saksi;



- Bahwa setelah terbit sertifikat atas nama Penggugat, kemudian saksi mengetahui permohonan penerbitan sertifikat yang diajukan oleh Tergugat dan ketika BPN turun kelokasi saksi memberitahukan kepada pihak BPN bahwa lahan objek sengketa adalah merupakan milik Penggugat dan saksi melihat fotocopy sertifikat atas nama Penggugat sehingga kemudian pihak BPN pulang;
- Bahwa pada saat pembangunan rumah semi permanen di kavling 8 ada bapak Abu Bakar pernah membawa bahan kelokasi lahan objek sengketa dan pada saat itu saksi menanyakan kepada siapa bapak Abu Bakar meminta izin dan pada waktu itu bapak Abu Bakar mengatakan minta izin ke bapak Bachnir dan saksi mengatakan lahan objek sengketa adalah milik Penggugat dan kemudian Abu Bakar mengatakan akan meminta izin juga kepada Penggugat;
- Bahwa Abu Bakar memperoleh izin dari Penggugat selama dirinya menjabat selaku Ketua RT supaya kemudahan masyarakat berurusan;
- Bahwa setelah mendapatkan izin dari Penggugat, kemudian Abu Bakar membangun 2 (dua) petak rumah semi permanen dan Abu Bakar tinggal disana;
- Bahwa sekarang yang menempati rumah semi permanen yang dibangun Pak Abu Bakar adalah orang lain yang menurut cerita yang menyewa rumah tersebut disewa kepada Tergugat;
- Bahwa pada saat sekarang di atas lahan tersebut ada bangunan mushollah yang dibangun oleh masyarakat tahun 2006 atas izin Penggugat oleh RT dan RW;
- Bahwa sebelum pembangunan mushollah tersebut Penggugat mempertanyakan kenapa tidak masjid yang dibangun dan pihak RT dan RW mengatakan lahan tidak mencukupi jika dibangun masjid;
- Bahwa pada saat dilakukan pengukuran lahan objek sengketa dihadiri oleh sempadan;
- Bahwa saksi mengetahui lahan objek sengketa bermasalah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa pada saat dilakukan pengukuran yang menunjukkan sempadan adalah Jenli;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat memperoleh lahan objek sengketa dari Wahyono;
- Bahwa rumah yang ada di atas lahan objek sengketa disewakan oleh Pak Bahar;

Halaman 22 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn

**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)



- Bahwa Penggugat membeli lahan objek sengketa pada tahun 1993 dan saksi tinggal di kavlingan 9 sejak tahun 2001;
- Bahwa pengukuran kedua atas lahan objek sengketa tidak jadi dilakukan oleh orang BPN oleh karena BPN mengetahui lahan bermasalah;
- Bahwa dibelakang kavlingan yang ditunggu saksi ada tanah yang dimiliki oleh Napitupulu;
- Bahwa saksi mengetahui kavlingan 9 yang ditempatinya atas dasar peta pada sertifikat;
- Bahwa Napitupulu adalah salah seorang pemilik sertifikat;
- Bahwa saksi membenarkan pernah melihat bukti P-6;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya juga mengajukan Ahli yaitu sebagai berikut :

1. **Ahli Dr. Maryati Bachtiar,S.H.,M.Kn**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Ahli menjelaskan bagaimana tata cara memiliki hak atas tanah;
- Bahwa kepemilikan atas tanah itu bagi seseorang atau badan hukum diatur di dalam pasal 19 ayat 2 huruf c dikatakan bahwa pendaftaran dalam ayat 1 pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda kepihak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, ketentuan mengenai pemberian surat-surat tanda kepihak yang dimaksud dalam undang-undang pokok Agraria yaitu UU No 5 Tahun 1990 ini dijabarkan lebih lanjut di dalam peraturan pelaksanaannya yaitu dalam PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah hal ini diatur dalam pasal 3 dan pasal 4 PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang mana bunyinya didalam PP tersebut dikatakan "pendaftaran tanah bertujuan untuk kepastian hukum dan perlindungan hukum pada pemegang hak suatu sebidang tanah satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan". Kemudian didalam pasal 4 ayat 1 dikatakan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang mana dimaksud dalam pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah, sehingga kepemilikan hak atas tanah menurut hukum itu adalah sertifikat hak atas tanah dasar hukumnya adalah pasal 19 UU pokok Agraria ayat 2 huruf c dan juga diatur dalam PP no 24 tahun 1997 yaitu didalam pasal 3 dan pasal 4. Yang mana yang dimaksud sertifikat itu diatur dalam pasal 1 angka 20 dikatakan yang dimaksud dalam sertifikat itu adalah surat tanda bukti hak

*Halaman 23 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn*



sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atau satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

- Bahwa di dalam persidangan seseorang sudah mempunyai sertifikat atas tanah sudah kuat memiliki sertifikat itu karena didalam UU pokok Agraria No 5 tahun 1990 dalam pasal 19 ayat 2 huruf c yang menyatakan bahwa surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat oleh karena itu sertifikat itu memiliki pembuktian hak yang kuat dan hal ini di pertegas kembali didalam PP no 24 tahun 1997 diatur dalam pasal 32 yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. bahwa sertifikat itu memiliki pembuktian yang kuat;
- Bahwa mengenai beban pembuktian harus di pahami, bahwa kuat disini bukan berarti mutlak dimana apabila suatu waktu ada terjadi suatu tuntutan atau gugatan terhadap suatu bidang tanah yang sertifikat apabila kemudian dapat dibuktikan sebaliknya dimana dimiliki bukti hak milik atas tanah yang kuat maka dapat saja sertifikat tadi dibatalkan, karena kalau sertifikat itu memiliki pembuktian yang kuat itu maksudnya adalah bahwa negara tidak menjamin kebenaran dari data yang disajikan dalam sertifikat tersebut, jadi masih bisa dimungkinkan pembatalan dengan adanya bukti hak atas tanah yang kuat lainnya;
- Bahwa tanah bersengketa diatur di dalam peraturan yang dikeluarkan oleh kepala BPN bahwa terkait dalam permasalahan pertanahan ini dibedakan menjadi dua, ada yang namanya sengketa pertanahan dan ada konflik pertanahan. Kalau sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perorangan, badan hukum ataupun lembaga yang tidak memiliki dampak sociopolitis, sementara kalau konflik pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perorangan, badan hukum, kelompok, golongan, lembaga yang menimbulkan dampak kecenderungan sociopolitis;
- Bahwa apabila ada pemilik A mengakui tanah yang bersangkutan kemudian si B juga mengakui itu termasuk sengketa pertanahan kepemilikan karena antar orang perorangan pribadi dan penyelesaian menurut hukum, itu bisa digunakan dengan jalur litigasi dan non litigasi,

*Halaman 24 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn*



jalur non litigasi itu para pihak itu dapat melakukan musyawarah terkait dengan permasalahan sengketa tanah tersebut, kemudian juga dalam peraturan kepala BPN mengenai tata cara sengketa pertanahan itu juga dapat mengajukan upaya keberatan kepada BPN untuk meminta BPN melakukan penyelesaian terhadap sengketa tanah tersebut, namun apabila tidak selesai juga maka dapat di tempuh melalui jalur litigasi, namun jalur litigasi ini menimbulkan permasalahan numpang tindih pertanahan Indonesia, karena ada 3 peradilan wewenang untuk mengadili masalah sengketa tanah ini bisa dia menggugat secara Perdata, Pidana, maupun juga ke PTUN;

- Bahwa jika litigasinya melalui perdata dan masing-masing pihak membawa bukti kepemilikannya, jika salah satu sertifikat satu belum tentu saja yang lebih kuat adalah yang sudah bersertifikat;
- Bahwa apabila telah ada sertifikat yang sudah kuat terhadap suatu tanah kemudian ada pihak lain yang mengaku diatas tanah itu tetapi sepadannya tidak cocok, maka perlu diuji yang mempunyai hak atas tanah tersebut, tolak ukur yang bisa dilihat untuk mengujinya adalah letaknya (alamat), luas tanah nya, dilihat dari batas atau sepadannya, saksi dan surat;
- Bahwa apabila Camat membuat akta jual beli tentu itu harus memperhatikan bukti-bukti atau dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pembuatan AJB tadi yang itu diajukan oleh si pemohon untuk pembuatan AJB tadi, data-data yang dibutuhkan itu antara lain bukti identitas diri para pihak (pihak pertama menjual dan pihak kedua membeli), kartu keluarga, tanda bukti pelunasan PBB biasanya lima tahun terakhir, surat keterangan/ Pernyataan bahwa tanah tersebut tidak bersengketa, kalau memang tanah tersebut tidak bersengketa bisa saja dibuat sendiri oleh si penjual bahwa tanah tersebut tidak bersengketa dengan pihak manapun. Namun untuk lebih kuatnya tentu itu harus ada diketahui atau dibuktikan saksi-saksi yang melihat yang mengakui bahwa objek tanah tersebut bermasalah atau tidak, itu biasanya dibutuhkan turun langsung kelapangan yang diketahui oleh RT/RW setempat tempat dimana lokasi tanah itu berada, dan juga perlu ada ditandatangani oleh pihak-pihak yang berbatasan langsung batas tanahnya dengan objek tanah tersebut, lalu juga ditambah dengan SKT yaitu surat keterangan tanah atau SKPT surat keterangan penguasaan tanah, dimana dalam SKPT ini adalah mengenai riwayat tanah tadi, mengenai riwayat tanah ini

*Halaman 25 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn*



perlu adanya SKPT itu biasanya dikeluarkan oleh aparat desa setempat, dan tentu itu harus ada corpnya ditandatangani oleh kepala desa dan diketahui oleh camat. Itulah dokumen-dokumen untuk pembuatan AJB apalagi terhadap tanah yang belum bersertifikat, jika rekomendasi itu tidak tentu disini PPAT sebagai pejabat publik harus berhati-hati dalam melakukan proses peralihan hak atas tanah tadi, karena AJB ini dapat dijadikan sebagai bukti untuk sertifikatkan tanah, kalau disini PPAT itu melihat bahwa butuh keterangan dari saksi-saksi, tentu saja PPAT berhak menolak pembuatan AJB tadi jika memang surat pernyataan tidak sedang bersangketa tadi tidak ditandatangani atau tidak diketahui oleh RT/RW setempat karena dibuat secara pribadi saja, jadi tidak tau kebenarannya seperti apa;

- Bahwa tidak ada akibat hukum kalau AJB itu tetap ditandatangani camat tanpa rekomendasi tadi karena memang syarat-syarat pasti pembuatan AJB yang belum bersertifikat memang itu bermacam-macam, kecuali memang kemudian ada hal-hal, karenakan AJB itu merupakan surat perjanjian kecuali memang dalam perjanjian tadi ada yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian misalnya syarat sah suatu perjanjian ada 4 dalam pasal 1320 KUHPerdara yang pertama ada sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya, kedua kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, ketiga suatu hal tertentu, keempat suatu sebab (causa) yang halal;
- Bahwa adapun maksud suatu hal tertentu Pasal 1320 KUHPerdara adalah suatu hal tertentu itu berkaitan dengan objek dari suatu perjanjian, dimana suatu hal tertentu itu bahwa objek itu harus tertentu atau dapat ditentukan, oleh karena itu objek itu harus dapat ditentukan baik yang dikatakan tadi mengenai letaknya, luasnya, batasnya atau sempadannya, jadi jika sempadan atau luas disurat AJB itu sempadannya berbeda setelah dicek di lapangan maka berarti AJB itu batal karena syarat objek tidak dipenuhi maka batal demi hukum;
- Bahwa apabila ada AJB untuk objek tanah sama dengan SHM objek tanah yang sama, maka Sertifikat yang mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat karena memang tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang memang diakui oleh negara itu adalah sertifikat hak atas tanah. Dasar hukumnya pasal 19 ayat 2 c, pasal 3, pasal 4 dan pasal 32 PP No 24 tahun 1997, dimana dikatakan bahwa sertifikat itu merupakan alat bukti hak atas tanah yang kuat, berarti harus dianggap semua

*Halaman 26 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn*



keterangan yang tertuai di dalam sertifikat tersebut itu mempunyai pembuktian yang kuat sepanjang tidak ada bukti lain yang mengikari;

- Bahwa apabila terdapat beberapa surat yang sama AJB, SKT, SHM, SKGR, maka untuk meyakinkan bahwa siapa yang menjadi pemiliknya adalah berdasarkan teori terkait dengan pertanahan, bahwa memang terkait dengan perlindungan hukum atas tanah kepastian hukum yang diatur dalam pasal 3 dan pasal 4 PP No 24 tahun 1997 bahwa sudah sepantasnya untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang sesungguhnya maka dia akan diberikan sertifikat hak atas tanah. Sehingga menurut ahli, sertifikat hak atas tanah itu harus dianggap mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang bukti lain yang tidak ada mengingkari. Bukti lain itu seperti dalam pasal 1866, ada lima macam alat bukti pertama bukti tertulis, kedua bukti saksi, ketiga Persangkaan, keempat Pengakuan, kelima Sumpah;
  - Bahwa pemberian kuasa yang diatur di dalam KUHPerdata adalah suatu perjanjian yang diberikan kepada penerima kuasa untuk menjalankan kuasa tersebut;
  - Bahwa bentuk pemberian kuasa dapat dilakukan dengan 2 (dua) hal yaitu secara lisan dan secara tertulis dan pemberian kuasa dapat diberikan secara khusus dan secara umum;
  - Bahwa kemudian diperlihatkan bukti surat bertanda P-3 dan terhadap bukti tersebut Ahli berpendapat surat kuasa yang diberikan kepada Wahyono itu adalah sah maka hak pemberi kuasa sudah tanggal, dan bentuk kuasa tersebut adalah kuasa khusus;
  - Bahwa pejabat yang berwenang adalah pejabat yang sudah disumpah seperti Notaris dan PPAT;
  - Bahwa sertifikat dapat dibatalkan karena adanya kesalahan di dalam penerbitan sertifikat tersebut;
  - Bahwa dalam hal penerbitan sertifikat ada dilakukan publikasi melalui pengumuman media koran;
  - Bahwa BPN membutuhkan data fisik, letak dan luas tanah dan pembatalan sertifikat tanah dilakukan melalui PTUN;
  - Bahwa apabila telah diterbitkan alas hak suatu tanah selama 5 tahun tidak ada diajukan keberatan maka tidak dapat lagi diajukan keberatan;
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat, Tergugat masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;



Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah menyerahkan bukti-bukti surat yaitu berupa :

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Kwitansi Pembayaran 1 (satu) bidang tanah dengan ukuran 20 x 40 m<sup>2</sup> terletak didesa Buluh Cina, sebelumnya kepunyaan Sdr. Mangin Karyawan BBDaya Pekanbaru pada tanggal 4 April 1978, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor 1580/SH/1982 tanggal 22 Juni 1982 antara Ibrahim Maila (Penjual) dengan Bachnir (Pembeli), bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Foto copy dari fotocopy Surat Akta Jual Beli Nomor 1582/SH/1982 tanggal 22 Juni 1982 antara Ibrahim Maili (Penjual) dengan A Suryadi (Pembeli), bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya Daftar nama-2 karyawan B.B.D Pekanbaru yang mempunyai kaveling tanah perumahan di "Buluh Cina" tertanggal Pekanbaru, Agustus 1977, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Foto copy dari fotocopy Gambar Site Plan Tanah Kavlingan, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Foto copy dari fotocopy Surat Permohonan dari H.Bachnir pada tanggal 23 April 1996 untuk penangguhan pembuatan sertifikat atas nama Achmadin Lubis (Penggugat) surat tersebut ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Foto copy sesuai dengan aslinya Tanda Terima Surat sdr.H.Bachnir yang diperuntukan kepada Kepala BPN Kampar isi permohonan penangguhan sertifikat tanah pada tanggal 25 April 1996, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan R Soemanto di Yogyakarta tanggal 25 Juni 2001, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda T-8;
9. Foto copy dari fotocopy Surat Keterangan Ganti Rugi Nomor 179/SH/2004 tanggal 25-2-2004 atas nama H.M Sofyan Siregar, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda T-9;
10. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2002 atas nama Bachir, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda T-10;



11. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2003 atas nama Bachir, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda T-11.
12. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 atas nama Bachir, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda T-12;
13. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 atas nama Bachir, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda T-13;
14. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Syamsuir Yusuf (RT.01) yang diketahui oleh RW 20 tanggal 27 Agustus 2020, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda T-14;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya selain mengajukan bukti-bukti surat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi untuk didengar keterangannya dipersidangan;

1. **Saksi Syamur Yusuf**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi dipersidangan ini akan menjelaskan mengenai kepemilikan lahan objek sengketa;
- Bahwa tanah objek perkara adalah milik Tergugat berada di Pandau Jaya dan saksi tinggal di mushollah yang ada di atas tanah milik Tergugat tersebut;
- Bahwa saksi selaku ghorim dan Ketua RT dilokasi tersebut sejak tahun 2012;
- Bahwa saksi tinggal di musholla tersebut atas izin dari pengurus mesjid;
- Bahwa sampai sekarang saksi masih tinggal dimusholla tersebut;
- Bahwa selama saksi tinggal dilokasi tersebut tidak ada pihak lain yang keberatan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui status dari musholla tersebut kenapa bisa berada disana;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Wahyono;
- Bahwa sebelum tahun 2012 Saksi tidak pernah ke objek perkara;
- Bahwa sebelumnya saksi tinggal di PT SKM sejak tahun 1992 yang jaraknya 100 meter dari lahan objek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada tahun 1992 dilokasi lahan objek sengketa tidak ada tanah kavlingan;



- Bahwa saksi pernah membuat surat pernyataan tertanggal 20 Agustus 2020 yang menjelaskan saksi tinggal di atas lahan objek sengketa sebagaimana bukti T-14;
- Bahwa saksi mengetahui lahan objek sengketa adalah milik Tergugat atas pengakuan Tergugat kepada saksi;
- Bahwa saksi memperoleh izin tinggal dimushola tersebut dari Pak Ujang selaku Ketua musholla dan bukan dari Tergugat;
- Bahwa Tergugat meminta saksi membuat surat pernyataan yang menyatakan saksi tinggal di atas lahan objek sengketa sejak tahun 2012 sampai sekarang;
- Bahwa surat yang saksi tandatangani surat diketik oleh Tergugat dan dibawa oleh Tergugat bersama anaknya kepada saksi untuk ditandatangani;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli atas lahan objek sengketa, dan mengetahuinya karena diperlihatkan oleh Tergugat;

2. **Saksi Hamonangan Napitupulu**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi akan menjelaskan mengenai anggota kavlingan;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat ada memiliki tanah yang berasal dari kavlingan Bank Bumi Daya;
- Bahwa kavlingan yang dimaksudkan saksi adalah kavlingan milik Bank Budi Daya dari tahun 1977;
- Bahwa saksi diperlihatkan bukti T-4 dan saksi mempunyai tanah dengan kavlingan nomor 3 dan nomor 4;
- Bahwa yang membuat gambar kavlingan tersebut adalah pegawai;
- Bahwa tanah kavlingan tersebut berada di Jalan Raya Pasir Putih;
- Bahwa lapangan futsal tidak termasuk ke dalam areal kavlingan Bank Bumi Daya;
- Bahwa kavlingan nomor 1 dimulai dari tanah Tergugat;
- Bahwa kavlingan no 1 berdampingan dengan kavlingan 8;
- Bahwa sepengetahuan saksi antara kavlingan 8 dengan kavlingan 9 berhadapan;
- Bahwa saksi membeli kavlingan pada tahun 1977 dan sekarang sudah dijual;
- Bahwa dari tahun 1977 sampai dengan sekarang tidak ada permasalahan;
- Bahwa tidak ada masyarakat yang ribut atas tanah kavlingan tersebut;

Halaman 30 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn



- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang bernama Wahyono;
  - Bahwa saksi kenal dengan R G Sumanto karena sama-sama satu kantor;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, R G Sumanto tidak punya kavlingan nomor 1;
  - Bahwa R.G Sumanto memilik tanah kavlingan nomor 8, 9, 10, 26, 27, 13 dan 14;
  - Bahwa Tergugat memperoleh tanah dari sdr Mangin;
  - Bahwa dasar surat kepemilikan tanah yang dimiliki saksi diperoleh dari Ibrahim Maela;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat membeli tanah dari Mangin;
  - Bahwa saksi diperlihatkan bukti surat bertanda T-1 dan T-2;
  - Bahwa lokasi Mangin kavlingan 1;
  - Bahwa posisi keseluruhan kavlingan menghadap jalan;
  - Bahwa Mangin menjual tanah kepada Tergugat dan ada bercerita kepada saksi;
  - Bahwa saksi memperoleh gambar kavlingan dari pihak Bank Bumi Daya;
  - Bahwa sebelumnya saksi bekerja pada Bank Bumi Daya;
  - Bahwa dasar surat kavlingan yang dimiliki saksi berupa SKGR;
  - Bahwa setiap pembeli kavlingan memperoleh gambar kavlingan;
  - Bahwa R G Sumanto tidak pernah selaku pemilik kavlingan 1 dan R Sumanto adalah selaku koordinator;
  - Bahwa tanah milik saksi tidak bersempadan dengan tanah Tergugat;
  - Bahwa tanah saksi sempadan dengan tanah Siregar dan tidak dengan tanah Tergugat;
  - Bahwa tanah yang dimiliki Nafion Nahar adalah tanah lapangan futsal;
  - Bahwa pemilik kavlingan 7 adalah Zakirwan dan pemilik kavlingan 2 adalah Siregar;
  - Bahwa peta tersebut dengan nama-nama pemilik lahan tersebut adalah satu kesatuan;
  - Bahwa saksi diperlihatkan bukti P-6, dan saksi menyatakan tidak pernah melihat bukti tersebut;
3. **Saksi Khairul**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi menjelaskan mengenai dirinya yang membangun rumah petak di atas lahan objek sengketa pada tahun 2003;



- Bahwa saksi membangun rumah semi permanen di atas lahan objek sengketa setelah orang tua saksi memperoleh izin dari Tergugat;
- Bahwa ketika saksi membangun rumah di atas lahan objek sengketa tidak ada pihak lain yang komplain;
- Bahwa mushollah di bangun di atas lahan objek sengketa pada tahun 2005 dan sebelumnya adalah merupakan lapangan volly;
- Bahwa pembangun mushalla saksi tidak mengetahui kemana minta izinnya;
- Bahwa lapangan volly tersebut dibuat atas izin dari Tergugat;
- Bahwa saksi tinggal di atas lokasi lahan objek sengketa sampai tahun 2008;
- Bahwa Tergugat sering kelokasi lahan objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak ada mendapat larangan dari Nasution membangun rumah di atas lahan objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai izin orang tuanya kepada Penggugat dan saksi hanya mengetahui orang tuanya selaku Ketua RT meminta izin kepada Tergugat;
- Bahwa setelah rumah dibangun kemudian orang tua saksi menempati rumah tersebut selaku Ketua RT;
- Bahwa pada tahun 2008 saksi pindah dari rumah tersebut oleh karena sudah memiliki rumah sendiri;
- Bahwa dari tahun 2008-2020 saksi menerima sewa rumah tersebut yang diserahkan kepada Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui mushollah di atas lahan objek sengketa oleh karena saksi selaku anggota goro;
- Bahwa saksi tidak mengetahui izin pembangunan mushollah di atas lahan objek sengketa;
- Bahwa adapun letak mushollah tersebut ditentukan oleh pemuka masyarakat;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat, Tergugat masing-masing menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempertegas dan memperjelas letak, luas dan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini oleh Pengadilan telah dilakukan pemeriksaan setempat (*plaats opname*) pada tanggal 08 Januari 2021, hal mana telah diperoleh fakta-fakta sebagaimana terurai dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;



Menimbang, bahwa setelah melakukan pembuktian, Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan tanggal 25 Januari 2021;

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 Eksepsi**

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang penambahan posita Gugatan;
2. Eksepsi *Plurium Litis Consortium* (Kurangny Para Pihak);
3. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscurilibel*);

#### **Ad.1. Eksepsi tentang penambahan posita gugatan;**

Menimbang, bahwa di dalam eksepsinya Tergugat pada pokoknya mendalihkan bahwa dengan adanya penambahan Posita gugatan oleh Penggugat yang merugikan Tergugat dan juga akibat penambahan Posita tersebut telah merubah sifat gugatan yang awalnya hanya bersifat Deklarator dan Konstitutif menjadi Komdennatoir atau tegasnya gugatan yang awalnya tidak berkekuatan eksekusi dengan adanya perubahan posita dari Penggugat menjadikan gugatan menjadi berkekuatan eksekusi, sehingga perubahan Posita tersebut adalah merugikan Tergugat, maka secara hukum haruslah Gugatan di nyatakan tidak dapat diterima *Niet Onvankelijk Verklaard* (NO);

Menimbang, bahwa di dalam Repliknya Penggugat membantah Eksepsi Tergugat yang pada pokoknya mendalihkan bahwa Penggugat bukan menambahkan gugatan dalam posita (dasar gugatan). Penambahan petitum yang Penggugat lakukan bukanlah mengemukakan keadaan yang baru di dalam posita (dasar gugatan) sehingga terdapat petitum yang berbeda dari sebelumnya. Akan tetapi penambahan petitum yang Penggugat lakukan adalah penambahan yang dasar gugatannya (posita) telah ada sebelumnya yaitu terdapat pada gugatan Penggugat dalam pokok perkara angka 9, sehingga dapat disimpulkan bahwa melakukan pengubahan atau menambah suatu



gugatan perdata diperbolehkan dengan ketentuan bahwa perubahan itu tidak menyimpang dari kejadian materiil yang menjadi dasar gugatan dan tidak merugikan hak dari pihak lawan atau Tergugat;

Bahwa menurut Lilik Mulyadi (1999: 84), batas waktu melakukan perubahan/ penambahan gugatan pada prinsipnya dibagi dua tahap, yaitu berikut ini

- Tahap sebelum Tergugat mengajukan jawaban, maka perubahan itu tanpa izin Tergugat.
- Tahap sesudah Tergugat mengajukan jawaban, maka perubahan itu hanya dapat dilakukan dengan seizing Tergugat dengan mempertimbangkan hal sebagai berikut.
  - a. Perubahan gugatan tidak menyebabkan kepentingan kedua belah pihak dirugikan, terutama terhadap kepentingan Tergugat.
  - b. Perubahan tidak menyinggung kejadian materiil sebagai penyebab timbulnya perkara.
  - c. Perubahan itu tidak boleh menimbulkan keadaan baru dalam positanya.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai perubahan gugatan tidak ada diatur di dalam Rbg maupun HIR. Pengaturan tentang perubahan gugatan tersebut di atur di dalam Pasal 127 *Reglement op de Rechtvordering* (Rv) yang menyatakan "Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara di putus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatan". Jadi perubahan gugatan tersebut dapat dilakukan apabila tidak bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, tidak mengubah atau menyimpang dari kejadian materiil. Penggugat memiliki hak untuk mengajukan perubahan gugatan, namun hanya yang bersifat mengurangi atau tidak menambah dasar daripada tuntutan dan peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar tuntutan. Jika perubahan gugatan berupa penambahan dasar atau peristiwa yang menjadi dasar tuntutan, maka hal tersebut akan sangat merugikan kepentingan Tergugat;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan pada halaman 100 yang juga telah dikutip oleh Tergugat dalam jawabannya yang menyatakan :

"5) Tidak mengubah posita Gugatan"



*Dilarang dan tidak dibenarkan perubahan mengakibatkan perubahan posita Gugatan. Larangan ini, dikemukakan dalam **Putusan MA Nomor : 1043 K/ Stp/ 1971**<sup>86</sup> yang menyatakan : “**Yurisprudensi mengizinkan perubahan Gugatan atau tambahan asal hal itu tidak mengakibatkan perubahan posita, dan pihak Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri.**”*

*Larangan yang sama dijumpai dalam catatan **Putusan MA Nomor : 943 K/ Pdt/ 1985**<sup>87</sup> yang menegaskan, bahwa “**Sesuai Yurisprudensi perubahan gugatan selama persidangan diperbolehkan asal tidak menyimpang dari posita, dan tidak menghambat pemeriksaan di sidang...**”*

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* pada saat persidangan pembacaan gugatan, Penggugat telah mengajukan perubahan gugatan yaitu penambahan petitum gugatannya. Petitum yang ditambah yaitu untuk “Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan merobohkan seluruh bangunan yang berdiri diatas objek perkara”, dimana sebelumnya petitum tersebut tidak dimuat di dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sependapat dengan Tergugat bahwa dengan penambahan gugatan tersebut telah merubah sifat gugatan yang awalnya hanya bersifat Deklarator dan Konstitutif menjadi Kondemnator atau awalnya tidak berkekuatan eksekusi dengan adanya perubahan petitum dari Penggugat menjadikan gugatan menjadi berkekuatan eksekusi, namun menurut Majelis Hakim perubahan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut tidaklah merubah pokok gugatan Penggugat, karena Penggugat tidak ada merubah ataupun menambah posita (dasar-dasar gugatannya) sehingga dengan adanya perubahan atau penambahan petitum gugatan tersebut tidak menimbulkan kesulitan bagi Tergugat untuk membela haknya, sekiranya untuk penambahan petitum gugatan seperti dalam perkara ini harus melalui proses pencabutan gugatan terlebih dahulu, setelah itu diajukan gugatan baru, hal ini menimbulkan sistem beracara yang formalistik dan biaya yang mahal serta buang-buang waktu sehingga menurut Majelis Hakim perubahan atau penambahan tersebut tidak menyebabkan gugatan Penggugat menjadi cacat formil, dengan demikian terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tentang penambahan posita gugatan haruslah dinyatakan tidak berdasarkan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi berikutnya yang diajukan oleh Tergugat;



## **Ad.2. Eksepsi *Plurium Litis Consortium* (Kurangnya Para Pihak);**

Menimbang, bahwa di dalam eksepsinya Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat tidak menarik pihak lain yang juga terlibat perkara *a quo* seperti tidak menggugat atau tidak menarik asal tanah tersebut dibeli Tergugat yaitu Sdr. Ibrahim Maila, dan juga tidak menarik RT 01/ RW 20 dan Ketua RW 20 Desa Pandau Jaya juga Kepala Desa Pandau Jaya Kecamatan Siak Hulu sekaligus Camat Siak Hulu Kabupaten Kampar, yang juga adalah pihak yang menandatangani surat tanah milik Tergugat yang tanahnya menjadi objek perkara *a quo*, sehingga menurut Tergugat gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, berdasarkan hal tersebut Tergugat bermohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan kurang para pihak dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima *Niet Onvankelijck verklaard (N O)*;

Menimbang, bahwa merupakan hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugatnya didasarkan atas kerugian yang diderita oleh Penggugat, sehingga terhadap pihak lain yang tidak digugat terkait dalam perkara ini adalah merupakan hak dari Penggugat. Pendapat Majelis ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.305/K/Sip/1971 yang menyatakan "adalah hak dan wewenang Penggugat untuk menentukan pihak-pihak yang akan digugatnya";

Menimbang, bahwa selain itu dalam hal ini Pengadilanlah yang menilai apakah gugatan Penggugat terhadap sengketa tersebut beralasan hukum atau tidak, oleh karena itu masalah apakah para pihak yang digugat oleh Penggugat *in casu* dapat dipertanggung jawabkan secara perdata atau tidak adalah mutlak penilaian Majelis Hakim. Dengan demikian terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tentang *Plurium Litis Consortium* (Kurangnya Para Pihak) haruslah dinyatakan tidak berdasarkan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi berikutnya yang diajukan oleh Tergugat;

## **Ad.3. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscurilibel);**

Menimbang, bahwa didalam eksepsinya Tergugat mendalilkan dalam petitum gugatannya Penggugat mendalilkan posita tidak terdapat penjelasan dan hubungan yang erat seperti dalam dalil gugatan tidak ada memuat dan menyatakan tanah terperkara adalah milik sah dari Penggugat sementara dalam posita Penggugat meminta agar lahan objek perkara dikosongkan dan bangunan di robohkan, sehingga dari uraian tersebut diatas, maka sesuatu dalil yang tidak dijelaskan dalam dalil gugatan maka hal itu tidak dapat dimintakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam posita, bahwa dari uraian diatas jelas secara hukum gugatan Penggugat adalah kabur (*Obscurlibel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat, maka terhadap eksepsi ini Majelis Hakim sependapat dengan apa yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam Repliknya, bahwa telah terdapat hubungan hukuman tentang apa-apa yang dimuat oleh Penggugat di dalam positanya dengan apa yang telah dimuat di dalam petitumnya khususnya terkait posita angka 9 dengan petitum angka 7, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi Tergugat ditolak karena tidak berdasarkan hukum, maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara tersebut;

#### **Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang telah melakukan penyorobotan terhadap tanah milik Penggugat seluas 18 Meter X 40 Meter yang berlokasi di Jalan Raya Pandau Permai RT 001/ RW 020 Dusun Bencah Limbat Desa Pandau Jaya Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar dengan cara didirikan bangunan Musholla namun disalahgunakan sebagai tempat tingagal serta beberapa kios-kios untuk disewakan tanpa adanya konfirmasi pemberitahuan kepada Penggugat, yang menurut Penggugat tanah tersebut adalah tanah milik Penggugat yang telah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik **No. 2377**, Surat Ukur **No. 03129/Pandau Jaya/2010 tertanggal 11 Oktober 2010 dan Luas : 1440 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat**, yang diterbitkan tanggal 1 Desember 2010 oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, yang awalnya tanah Penggugat tersebut berasal dari tanah Kavlingan Karyawan Bank Bumi Daya yang beralamatkan didaerah Buluh Cina tahun 1977 atas nama saudara R.G Soemanto, selaku karyawan Bank Bumi Daya, yang kemudian R. G Sumanto memberikan kuasa kepada Wahyono untuk menjual tanah kavlingan tersebut dan Penggugat membeli dari Wahyono tanah Kavlingan nomor 8 dan nomor 9 sehingga terbit Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) nomor Register Camat: 533/SH/93 tanggal 10 April 1993 Luas 1440 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat;

*Halaman 37 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya bahwa tanah objek perkara adalah tanah kavlingan milik Tergugat atas dasar Jual Beli antara Ibrahim Maila dengan Bachnir dengan terbitnya Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 1580/ SH/ 1982, Tanggal 22 Juni 1982, Luas 1000 M persegi, yang dikeluarkan oleh Camat Siak Hulu dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah	Utara	dengan	Sdr. Naflon Nahar Uk 25 M
Sebelah	Timur	dengan	Rencana Jalan Uk 40 M
Sebelah	Selatan	dengan	Sdr. Zakir Wan Hinada Uk 25 M
Sebelah	Barat	dengan	Sdr. H.Natitupulu Uk 40 M

Yang kemudian pada tahun 2000, di karenakan makin bertambahnya jumlah penduduk maka dibuat akses pelebaran jalan dan tanah Tergugat dikurangi ukurannya 2 meter x 40 meter, sehingga sisa tanah Penggugat berukuran 40 M x 18 M dengan luas  $\pm 720 M^2$  dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah	Utara	dengan	Sdr. Naflon Nahar Uk 18 M
Sebelah	Timur	dengan	Rencana Jalan Uk 40 M
Sebelah	Selatan	dengan	Sdr. Zakir Wan Hinada Uk 18 M
Sebelah	Barat	dengan	Sdr. H.Natitupulu Uk 40 M

Bahwa menurut Tergugat sebagaimana dijelaskan diatas membeli tanah kavlingan dari Ibrahim Maila dan Ibrahim Maila membeli dari Mangin sementara Mangin membeli tanah kaplingan Bank Bumi Daya pada kavlingan Nomor 1 (satu) dan selanjutnya sesuai dengan pernyataan R. Sumanto menegaskan dalam surat keterangan yang dibuatnya pada tanggal 25 Juni 2001 menyatakan tidak pernah menjual kaplingan tanah Bank Bumi Daya no 1 sesuai dengan denah dipasir putih dan menegaskan yaitu kaplingan no 1 tersebut bukanlah milik tanah bersangkutan;

Bawah Penggugat membeli tanah kavlingan Bank Bumi Daya sesuai dengan kaplingan maka posisi kavlingan nomor : 8 bukanlah dilokasi yang sekarang menjadi objek perkara, karena diposisi objek sekarang berdasarkan Peta kaplingan Bank Bumi Daya adalah kavlingan nomor : 1 dan tanah tersebutlah yang dibeli dan dikuasai oleh Tergugat;

Bahwa tanah objek perkara setelah dibeli oleh Tergugat dari Sdr. Ibrahim Maila pada tahun 1982 dan membersihkan dan merawatnya, Sdr. Penggugat pernah menyatakan tanah tersebut adalah miliknya akan tetapi di bantah oleh Tergugat;

Bahwa selanjutnya pada tahun 2000 Masyarakat di sekitar tanah milik Tergugat meminta izin untuk mendirikan Musollah Al Mujahaddah diatas tanah

Halaman 38 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn



milik Tergugat dan atas izin Tergugat di dirikanlah Musollah Al Mujahaddah diatas tanah tersebut untuk melaksanakan Ibadah;

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

1. Bahwa benar Tergugat tidak keberatan bahwa Penggugat telah membeli tanah kavlingan Bank Bumi Daya dengan kavlingan nomor 8 dan nomor 9;
2. Bahwa benar tanah objek perkara sudah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik **No. 2377**, Surat Ukur **No. 03129/Pandau Jaya/2010 tertanggal 11 Oktober 2010** dan **Luas : 1440 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat**, yang diterbitkan tanggal 1 Desember 2010 oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar;
3. Bahwa benar tanah objek perkara seluas 18 M X 40 M yang terletak di Jalan Raya Pandau Permai RT 001/ RW 020 Dusun Bencah Limbat Desa Pandau Jaya Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu yang menjadi pokok persengketaan atau pokok permasalahan dalam perkara ini, yaitu

1. Apakah benar Penggugat adalah pemilik atas tanah objek perkara ?
2. Apakah perbuatan Tergugat yang melakukan penyerobotan terhadap tanah milik Penggugat seluas 18 Meter X 40 Meter yang berlokasi di Jalan Raya Pandau Permai RT 001/ RW 020 Dusun Bencah Limbat Desa Pandau Jaya Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar dengan cara didirikan bangunan Musholla namun disalahgunakan sebagai tempat tinggal serta beberapa kios-kios untuk disewakan tanpa adanya konfirmasi pemberitahuan kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum ?

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-9 dan 2 (dua) orang saksi atas nama Basri Situmorang dan Najamuddin Nasution serta 1 (satu) orang ahli Dr. Maryati Bachtiar, S.H., M.Kn;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah pula mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda T-1 sampai dengan T-14 dan 3 (tiga) orang saksi atas nama Syamur Yusuf, Hamonangan Napitupulu dan Khairul;



Menimbang, bahwa dalam memberikan penilaian atas bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, maka bukti-bukti tersebut akan dipertimbangkan sepanjang hal tersebut relevan dengan pokok permasalahan yang dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti pokok gugatan adalah apakah Penggugat adalah pemilik atas objek sengketa dan apakah Tergugat dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan pertama yaitu **Apakah benar Penggugat adalah pemilik atas tanah objek perkara** dengan memberikan pendapat dan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain, dengan demikian pemindahan hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah. (Vide : M. Sofa, "Peralihan Hak Milik Atas Tanah", <http://massofa.wordpress.com>, diunduh pada tanggal 7 Juni 2012 jam 09.34);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil kepemilikan atas tanah objek perkara oleh Penggugat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa Sertifikat Hak Milik No.2377 Surat Ukur No.03129/Pandau Jaya/2010 tertanggal 11 Oktober 2010 dengan luas 1440 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat yang diterbitkan tanggal 1 Desember 2010 oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, yang kemudian dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dipersidangan yaitu atas nama saksi Basri Situmorang yang merupakan ketua RT di wilayah objek perkara dari tahun 1991 sampai dengan 1996 menjelaskan bahwa tanah objek perkara adalah merupakan milik Penggugat yang diperolehnya dengan cara dibeli pada tahun 1993 dari Wahyono dan terhadap jual beli antara Wahyono dengan Muhammad Din Lusbi (Penggugat) tersebut dibuatkan surat perjanjian jual beli sebagaimana bukti P-8 (surat perjanjian jual beli antara Wahyono dengan Mihammad Din Lubis tahun 1993) dan saksi tersebut juga bertanda tangan di bukti P-8 tersebut sebagai saksi. Bahwa Wahyono bisa menjual tanah kepada Penggugat karena Wahyono mendapatkan kuasa dari R. G Sumanto



sebagaimana bukti P-3. Kemudian terhadap jual beli tanah tersebut dibuatkan Surat Keterangan Ganti Rugi tahun 1993 sebagaimana bukti P-4 dan saksi pun ikut bertanda tangan di bukti P-4 tersebut. Bahwa pada waktu terjadi jual beli tersebut tanah objek perkara dalam keadaan kosong dan tidak ada plang orang lain di atas tanah tersebut dan yang ada hanya plang dari Wahyono yang menyatakan tanah dijual sebanyak 2 (dua) kavling;

Menimbang, bahwa, selanjutnya saksi Najamuddin Nasution menjelaskan Penggugat memperoleh objek aquo sebanyak 2 kavling dan saksi tinggal di atas objek perkara *a quo* tepatnya dikavling 9 atas izin Penggugat. Saksi Najamuddin mengetahui objek perkara sudah memiliki Sertifikat Hak Milik dan ketika pihak BPN turun kelokasi objek perkara melakukan pengukuran lahan atas permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik oleh Tergugat, saksi menjelaskan status objek *a quo* adalah milik Penggugat sehingga pihak BPN tidak jadi melakukan pengukuran terhadap objek *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam Ayat (1) Pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997) menyatakan :

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak



diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah 42 kepada camat telah diberikan wewenang untuk memberikan ijin membuka tanah yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha.

Bahwa, Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1998 tentang Pelimpahan Wewenang Pengangkatan Dan Pemberhentian Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini :

- a. Camat dapat diangkat apabila di daerah kerja Camat yang bersangkutan berada dalam daerah Kabupaten/Kotamadya yang formasi PPAT-nya dinyatakan masih belum tertutup.
- b. Melimpahkan wewenang kepada Kepala Kantor Wilayah untuk mengangkat dan memberhentikan Camat sebagai PPAT.

Bahwa, sebagaimana tercantum dalam penjelasan dari Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat alat bukti tertulis untuk dapat membuktikan kepemilikan atas tanah yang dapat digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama dan merupakan dokumen yang lengkap untuk kepentingan pendaftaran tanah

Bagi yang memiliki tanah yang sudah lama atau yang dikuasai sebelum 24 September 1960 diperlukan bukti kepemilikan atau penguasaan tanah dapat digunakan surat keterangan riwayat pemilikan/ penguasaan tanah sedangkan tanah yang dikuasai dengan ganti kerugian surat tanda buktinya adalah surat keterangan ganti kerugian, surat pernyataan tidak bersengketa dan semua surat tersebut diatas seperti tanda letak batas (sepadan) dan peta/gambar (sceets kart) situasi merupakan suatu kesatuan, yang mana dapat dipergunakan sebagai bukti kepemilikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas dihubungkan dengan keterangan ahli Dr. Maryati Bachtiar, S.H., M.Kn dihubungkan pula dengan bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik No.2377 Surat Ukur No.03129/Pandau Jaya/2010 tertanggal 11 Oktober 2010 dan luas 1440 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat yang diterbitkan tanggal 1 Desember 2010 oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar dan hasil pemeriksaan setempat serta dihubungkan dengan bukti P-3, P-4 dan P-8 serta dihubungkan



dengan keterangan saksi Basri Situmorang dan saksi Najamuddin Nasution, maka dapat diketahui bahwa Penggugat telah membeli tanah kavlingan milik Bank Bumi Daya atas nama R. G Sumanto yang sekarang terletak di Jalan Raya Pandau Permai RT 001/RW 020 Dusun Bencah Limbat Desa Pandau Jaya Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar sebanyak 2 Kavling kepada Wahyono, dimana Wahyono mendapatkan Kuasa dari R. G Sumanto untuk menjual tanah tersebut yang berdasarkan keterangan ahli setelah diperlihatkan bukti surat bertanda P-3 (berupa surat kuasa) Ahli berpendapat surat kuasa yang diberikan kepada Wahyono itu adalah sah maka hak pemberi kuasa sudah tanggal, dan bentuk kuasa tersebut adalah kuasa khusus, sehingga dapat disimpulkan bahwa kepemilikan atas tanah objek perkara a quo oleh Penggugat haruslah dinyatakan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang bantahan Tergugat yang menyatakan bahwa tanah objek perkara adalah tanah Tergugat yang diperolehnya atas dasar jual beli antara Ibrahim Maila dengan Bachnir dengan terbitnya Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1580/SH/1982, tanggal 22 Juni 1982, luas 1000 meter persegi yang dikeluarkan oleh Camat Siak Hulu. Menurut Tergugat, awalnya tanah tersebut adalah tanah kavlingan Bank Bumi Daya yang dibeli oleh Mangin pada kavlingan nomor 1 dan kemudian Ibrahim Maila membelinya kepada Mangin, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk membantah bukti kepemilikan tanah objek perkara oleh Penggugat sebagai bukti surat bertanda P-1 sekaligus menguatkan dalil jawaban Tergugat, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1580/SH/1982, tanggal 22 Juni 1982, luas 1000 meter persegi yang dikeluarkan oleh Camat Siak Hulu (bukti surat bertanda T-2). Dimana dalam bukti surat tersebut dapat diketahui bahwa telah terjadi jual beli antara Ibrahim Maila dengan Bachnir (Tergugat) terhadap tanah yang terletak di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Riau dengan ukuran 40 meter x 25 meter dengan batas-batas :

Sebelah	Utara	dengan	Sdr. Naflon Nahar Uk 25 M
Sebelah	Timur	dengan	Rencana Jalan Uk 40 M
Sebelah	Selatan	dengan	Sdr. Zakir Wan Hinada Uk 25 M
Sebelah	Barat	dengan	Sdr. H.Natitupulu Uk 40 M

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat yaitu saksi Hamonangan Napitupulu bahwa Tergugat membeli tanah objek perkara yang merupakan tanah kavlingan nomor 1 kepada Mangin yang merupakan



Karyawan Bank Bumi Daya dimana tanah tersebut tidak berbatas langsung dengan tanah saksi dan tidak pula berbatas dengan tanah kavlingan 7 yang sesuai dengan bukti T-4/P-2 untuk kavlingan nomor 7 adalah milik Zakirwan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti surat bertanda T-2 berupa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1580/SH/1982, tanggal 22 Juni 1982, luas 1000 meter persegi yang dikeluarkan oleh Camat Siak Hulu yang menurut Tergugat AJB tersebut adalah AJB terhadap tanah objek perkara dihubungkan dengan bukti surat bertanda T-1 (berupa Kwitansi Pembayaran 1 (satu) bidang tanah dengan ukuran 20 x 40 m<sup>2</sup> terletak didesa Buluh Cina, sebelumnya kepunyaan Sdr. Mangin Karyawan BBDaya Pekanbaru pada tanggal 4 April 1978) dan dihubungkan dengan keterangan saksi Hamonangan Napitupulu dan dalil Tergugat maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat perbedaan dimana seharusnya di dalam Akta Jual beli tersebut berdasarkan keterangan saksi Hamonangan Napitupulu dan dari dalil Tergugat sendiri batas sebelah Selatan tanah objek perkara seharusnya adalah tanah Siregar (tanah Kav 2) bukan dengan tanah Hamonangan Napitupulu dan sebelah Selatan harusnya dengan tanah R.G Sumanto (tanah Kav 8) dan bukan dengan tanah Zakirwan (tanah Kav 7). Selain itu berdasarkan dalil dari Tergugat bahwa Tergugat membeli tanah kepada Ibrahim Maila dimana Ibrahim Maila sebelumnya membeli tanah kepada Mangin dan jika dihubungkan dalil Tergugat tersebut dengan bukti T-1, maka Tergugat tidak dapat membuktikan dalilnya tersebut karena berdasarkan bukti tersebut adalah terkait penyerahan uang dari Bachnir kepada Mangin;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena tidak terdapat persesuaian didalam bukti-bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Tergugat tersebut maka karenanya beralasan hukum apabila bukti-bukti surat tersebut dikesampingkan, hal mana sebagaimana dimaksud Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksana Tugas Bagi Pengadilan, sehingga Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya terhadap bukti P-1 tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap saksi-saksi yang dihadirkan Tergugat tidak mengetahui tentang asal usul tanah objek perkara oleh karenanya haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sistem pembuktian yang dianut Hukum Acara Perdata, tidak bersifat stelsel negatif menurut Undang-undang (*negatief wettelijk stelsel*), seperti dalam proses pemeriksaan pidana yang menuntut



pencarian kebenaran dengan alat bukti sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah dan didukung keyakinan oleh hakim atau disebut mencari kebenaran materiil (*beyond a reasonable doubt*). Hukum Acara Perdata pada prinsipnya mencari kebenaran formil (*formeel waarheid*). Pada dasarnya tidak dilarang pengadilan perdata mencari dan menemukan kebenaran materiil. Akan tetapi bila kebenaran materiil tidak ditemukan, Hakim dibenarkan hukum mengambil putusan yang didasarkan kepada kebenaran formil;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena kepemilikan atas tanah sebagaimana didalilkan oleh Penggugat telah dinyatakan sah menurut hukum, maka terhadap Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa *aquo* dengan demikian pokok permasalahan pertama telah dapat dibuktikan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang pokok permasalahan kedua yaitu **Apakah perbuatan Tergugat yang melakukan penyerobotan terhadap tanah milik Penggugat seluas 18 Meter X 40 Meter yang berlokasi di Jalan Raya Pandau Permai RT 001/ RW 020 Dusun Bencah Limbat Desa Pandau Jaya Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar dengan cara didirikan bangunan Musholla namun disalahgunakan sebagai tempat tinggal serta beberapa kios-kios untuk disewakan tanpa adanya konfirmasi pemberitahuan kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum** dengan memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri dan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;

Bahwa sebelum menguraikan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan maka Majelis Hakim akan menguraikan, ***pengertian perbuatan melawan hukum*** (*onrecht-matigedaad*) menurut *Hoge Raad* diartikan sebagai berbuat atau tidak ber-buat yang memperkosa hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau kesusilaan, atau kepatutan dalam masyarakat, baik terhadap diri atau benda orang lain yang terdiri dari empat kriteria yakni :

- a. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
- b. melanggar hak subjektif orang lain ;
- c. melanggar kaidah kesusilaan ;



d. bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta kehati-hatian ;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan yang telah diuraikan sebelumnya, bahwa Penggugat telah dapat membuktikan bahwa tanah objek perkara adalah tanah milik Penggugat yang telah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik No.2377 Surat Ukur No.03129/Pandau Jaya/2010 tertanggal 11 Oktober 2010 dan luas 1440 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat yang diterbitkan tanggal 1 Desember 2010 oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat yang menguasai tanah objek perkara yang merupakan milik milik Penggugat seluas 18 Meter X 40 Meter yang berlokasi di Jalan Raya Pandau Permai RT 001/ RW 020 Dusun Bencah Limbat Desa Pandau Jaya Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar dengan cara didirikan bangunan Musholla namun disalahgunakan sebagai tempat tinggal serta beberapa kios-kios untuk disewakan tanpa adanya konfirmasi pemberitahuan kepada Penggugat adalah perbuatan yang melanggar hak subyektif dari Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat telah dinyatakan melanggar hak subyektif Penggugat, maka dengan demikian terhadap Tergugat haruslah dinyatakan telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, dengan demikian pokok permasalahan kedua ini telah dapat dibuktikan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat satu per satu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 1 gugatan penggugat dipertimbangkan setelah terlebih dahulu mempertimbangkan petitum angka 2 dan seterusnya;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka ke-2 yang meminta untuk Menyatakan bahwa Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka dengan telah dapat dibuktikan kebenarannya pokok permasalahan kedua sebagaimana pertimbangan di atas maka terhadap petitum Penggugat pada poin 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 Penggugat mendalilkan menyatakan Sah dan berdasarkan Hukum Sertifikat Hak Milik No. 2377, Surat Ukur No. 03129/Pandau Jaya/2010 tertanggal 11 Oktober 2010 dan Luas : 1440 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat yang berlokasi di Jalan Raya Pandau Permai RT 001/ RW 020 Dusun Bencah Limbat Desa Pandau Jaya Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Kaplingan ukuran 18 M



Sebelah Barat berbatas dengan saudara Heni Jen Li ukuran 80 M

Sebelah Selatan berbatas dengan Jl. Kaplingan ukuran 18 M

Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Perum Puskopkar 80 M

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan kepemilikan atas objek sengketa dengan dasar Sertifikat Hak Milik No. 2377, Surat Ukur No. 03129/Pandau Jaya/2010 tertanggal 11 Oktober 2010 dan Luas : 1440 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat yang berlokasi di Jalan Raya Pandau Permai RT 001/ RW 020 Dusun Bencah Limbat Desa Pandau Jaya Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar maka terhadap petium Penggugat pada angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 Penggugat mendalilkan menyatakan sah dan berharga semua alat bukti P-1 sampai P-7 yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat telah menghadirkan bukti surat **P-1** yang merupakan akta otentik kecuali **P-2, P-3, P-4, P-5, P-6** dan **P-7** yang merupakan akta dibawah tangan;

Menimbang, bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat (Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata) sedangkan akta dibawah tangan adalah tulisan atau akta yang ditandatangani dibawah tangan dan tidak dibuat dan tidak ditandatangani oleh pejabat yang berwenang namun dibuat sendiri oleh seseorang atau para pihak (Pasal 1878 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dengan syarat:

1. Surat atau tulisan itu ditandatangani;
2. Isi yang diterangkan didalamnya menyangkut perbuatan hukum (*reschtshandeling*) atau hubungan hukum (*rechts bettrekking*);
3. Sengaja dibuat untuk dijadikan bukti dari perbuatan hukum yang disebut didalamnya;

(Vide: M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*) cet. kedelapan, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hal 590);

Menimbang, bahwa kekuatan pembuktian akta otentik adalah sempurna dan mengikat (Vide: M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan*



*Pengadilan*) cet. kedelapan, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hal 566) sedangkan kekuatan pembuktian akta dibawah tangan adalah selama tidak dibantah secara tegas oleh pihak lawan maka surat itu mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dengan syarat dibuat dan ditandatangani oleh yang bersangkutan (Putusan Mahkamah Agung No. 4434 K/Pdt/1986);

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda **P-1** berupa akta otentik maka memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat sebagaimana telah dipertimbangkan pada pokok permasalahan pertama, sedangkan **P-2, P-3, P-4, P-5, P-6** dan **P-7** adalah akta dibawah tangan dan terhadap bukti tersebut tidak dapat dibantah oleh pihak Tergugat dipersidangan maka **P-2, P-3, P-4, P-5, P-6** dan **P-7** juga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna;

Menimbang, bahwa oleh karena semua bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat memiliki kekuatan pembuktian sehingga sudah sepatutnya petitum angka 4 ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 Penggugat mendalilkan menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap terhadap tanah objek a quo, yang berlokasi di Jalan Raya Pandau Permai RT 001/ RW 020 Dusun Bencah Limbat Desa Pandau Jaya Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, bahwa oleh karena atas objek sengketa selama dalam proses persidangan tidak diletakkan sita atasnya, maka atas petitum pada angka 5 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 Penggugat mendalilkan menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian meterill Penggugat yaitu:

a. Penggugat tidak dapat menguasai tanah miliknya sendiri lebih kurang 10 (sepuluh) tahun karena Tergugat menguasai tanah Penggugat sejak tahun 2009 dengan ukuran 18 x 40 M, Jika disewakan Rp 20.000.000 /Tahun maka Penggugat telah dirugikan sebanyak Rp 200.000.000 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) sampai tahun 2020.

b. Biaya Pengacara Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah).

Bahwa dengan demikian seluruh kerugian yang Penggugat derita akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, adalah sebesar : Rp. 200.000.000,- + Rp. 150.000.000,- = Rp. 350.000.000 (*tiga ratus lima puluh juta rupiah*) yang harus dibayar secara lunas dan seketika.

Menimbang, bahwa selama proses persidangan Penggugat tidak dapat merincikan dengan jelas kerugian yang diderita oleh Penggugat, maka atas petitum pada angka 6 dinyatakan ditolak;



Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 Penggugat mendalilkan menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan merobohkan seluruh bangunan yang berdiri diatas objek perkara, erat kaitannya dengan petitum angka 3 dan oleh karena petitum angka 3 dikabulkan, maka terhadap petitum angka 7 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 Penggugat mendalilkan menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak terdapat alasan yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 191 Ayat 1 RB.g, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3 tahun 2000 junto Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 4 Tahun 2001 untuk menjatuhkan putusan serta merta (*Uitvoerbaart bij voorraad*) terhadap perkara ini maka petitum angka 8 harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 Penggugat mendalilkan Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta mpiah) setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap, Majelis Hakim berpendapat oleh karena tidak ada alasan yang mendesak, maka menurut Majelis Hakim petitum angka 9 haruslah dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian maka gugatan selebihnya haruslah dinyatakan ditolak dan petitum angka 1 dinyatakan ditolak;

## **II. DALAM REKONVENSII**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah mengklaim tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang menurut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi Tanah dengan ukuran 18 meter x 40 meter yang terletak dahulu di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar Provinsi Riau, sekarang RT 01/RW 20, Dusun II Bencah Limbat Desa Pandau Jaya, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar Provinsi Riau dengan alas hak Surat Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1580/SH/1982 antara Ibrahim Maila dengan Bachnir adalah milik sah dari Bachnir (Penggugat Rekonvensi);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi, ternyata yang menjadi objek dari gugatan rekonvensi



Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah objek dan persoalan yang sama dengan apa yang telah dikemukakan dan pertimbangan di dalam gugatan Konvensi. Dalam gugatan Rekonvensi ini baik Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi maupun Tergugat Rekonvensi/Peggugat Konvensi tidak mengajukan bukti lain selain bukti yang diajukan dalam gugatan Konvensi sehingga Majelis Hakim mengambil alih seluruh pertimbangan dalam gugatan Konvensi tersebut dan oleh karena gugatan Peggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah dikabulkan untuk sebagian, dan ditolak selain dan selebihnya maka terhadap gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Peggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi haruslah ditolak;

### III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Peggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah dikabulkan untuk sebagian, dan ditolak selain dan selebihnya sebaliknya gugatan Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ditolak, maka kepada Tergugat Konvensi/Peggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, dengan demikian terhadap petitum gugatan Peggugat Konvensi pada angka 10 beralasan hukum untuk dikabulkan

Mengingat dan memperhatikan, Pasal 1365, Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 142, Pasal 191, Pasal 283 *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura*. (RBg.), dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan

### MENGADILI

#### DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Peggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Sah dan berdasarkan Hukum Sertifikat Hak Milik No. 2377, Surat Ukur No. 03129/Pandau Jaya/2010 tertanggal 11 Oktober 2010 dan Luas : 1440 M<sup>2</sup> atas nama Peggugat yang berlokasi di Jalan Raya Pandau Permai RT 001/ RW 020 Dusun Bencah Limbat Desa Pandau Jaya Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatas dengan Jl. Kaplingan ukuran 18 M

Sebelah Barat berbatas dengan saudara Heni Jen Li ukuran 80 M



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan berbatas dengan Jl. Kaplingan ukuran 18 M

Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Perum Puskopkar 80 M

4. Menyatakan sah dan berharga alat bukti surat P-1 sampai P-7 yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
5. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan merobohkan seluruh bangunan yang berdiri diatas objek perkara;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSIS

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS

- Menghukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh ongkos yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang berjumlah Rp2.270.000,00 (dua juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang pada hari **Rabu**, tanggal **27 Januari 2021**, oleh kami **Meni Warlia, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Neli Gusti Ade, S.H.**, dan **Hj. Yuanita Tarid, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Bangkinang Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn tanggal 19 Oktober 2020, Putusan tersebut pada hari **Senin** tanggal **22 Februari 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh **Neli Gusti Ade, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Syofia Nisra, S.H., M.H.**, dan **Hj. Yuanita Tarid, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Bangkinang Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn tanggal 28 Januari 2021 dibantu oleh **Nurasiah, S.H.**, Panitera Pengganti dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Syofia Nisra, S.H., M.H.**

**Neli Gusti Ade, S.H.**

**Hj. Yuanita Tarid, S.H., M.H.**

Halaman 51 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Bkn



Panitera Pengganti,

**Nurasiah, S.H.**

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp	30.000,00
2. Atk .....	:	Rp	50.000,00
3. Panggilan .....	:	Rp	141.000,00
4. PNBK .....	:	Rp	30.000,00
5. Pemeriksaan Setempat .....	:	Rp	2.000.000,00
6. Materai .....	:	Rp	9.000,00
7. Redaksi .....	:	Rp	10.000,00
Jumlah	:		<u>Rp2.270.000,00</u>

( dua juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah)