



PUTUSAN
Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ANDARIAS TULAK, Tempat Lahir Ma'dong, Tanggal Lahir 03 September 1960, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Kristen, Pekerjaan Pensiunan, Alamat di Jl. Raja Pandita RT.008 Kel/Desa. Malinau Hulu, Kec. Malinau Kota, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

ISMAIL ABUBAKAR, alamat di Jln. Duku RT. 34 RW. 12 (Ketua RT. 34) Kel. Tanjung Selor Ilir, Kab Bulungan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 19 Agustus 2020 dalam Register Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa awalnya Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Jl. Duku RT. 34 RW. 12 Kel. Tanjung Selor Ilir, Kab Bulungan, yang diperoleh Penggugat membeli dari Bapak Datu Wiranata sekitar tahun 1998 berdasarkan sertipikat Nomor AK 170666 ;
2. Bahwa Penggugat membeli tanah dari Bapak Datu Wiranata yang terletak di terletak di Jl. Duku RT. 34 RW. 12 Kel. Tanjung Selor Ilir, Kab Bulungan, berdasarkan Sertipikat No. AK 170666 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan : Tanah Hak sertipikat ;
 - Selatan berbatasan dengan : Tanah Hak sertipikat ;
 - Barat berbatasan dengan : Tanah Negara ;
 - Timur berbatasan dengan : Jl. Duku ;
3. Bahwa sebidang tanah Penggugat dari hasil pembelian tersebut yang terletak di Jl. Duku RT. 34 RW. 12 Kel. Tanjung Selor Ilir, Kab Bulungan, berdasarkan Sertipikat No. AK 170666 dan Gambar Situasi Nomor

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs



114/TSI/1998 tersebut dengan ukuran Lebar 15 Meter dan Panjang 30 meter dengan batas-batas berdasarkan Sertipikat Nomor AK 170666 sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan : Tanah Hak sertipikat ;
- Selatan berbatasan dengan : Tanah Hak sertipikat ;
- Barat berbatasan dengan : Tanah Negara ;
- Timur berbatasan dengan : Jl. Duku ;

Adalah sah milik Penggugat (Bukti P) ;

4. Bahwa kemudian pada sekitar tahun 2005 Sdr. ISMAIL ABUBAKAR (Tergugat) secara tanpa hak menempati tanah Hak milik Penggugat tersebut tanpa seijin dari Penggugat sampai dengan gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Tanjung Selor ;
5. Bahwa Perbuatan Tergugat secara tanpa hak menempati tanah milik Penggugat sejak tahun 2005 tersebut tanpa dasar alat bukti yang sah dari Tergugat dan merupakan perbuatan yang sangat merugikan pihak Penggugat serta perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum ;
6. Bahwa Penggugat sebelumnya telah beberapa kali menegur dan mengingatkan Tergugat untuk segera meninggalkan Tanah milik Penggugat dan beberapa kali mengirimkan Surat Teguran / Somasi kepada Tergugat untuk segera meninggalkan Tanah milik Penggugat, namun demikian sampai dengan Gugatan ini didaftarkan Ke Pengadilan Negeri Tanjung Selor, pihak Tergugat tidak mengindahkan dan tidak ada itikad baik menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat ;
7. Bahwa selanjutnya Tergugat telah membuat bangunan kios-kios/bangunan kecil dipinggir jalan yang masih berada dalam wilayah tanah Penggugat untuk disewakan kepada pihak lain untuk memperoleh keuntungan pribadi Tergugat tanpa seijin Penggugat ;
8. Bahwa perbuatan Tergugat menguasai tanah milik Penggugat dan membangun bangunan kecil/Kios-kios tersebut selanjutnya oleh Tergugat telah disewakan tergugat kepada: 1. Sdri. NUR HIKMAH, dan 2. Sdr. JUWAN, serta Tergugat telah mengambil keuntungan dari penyewaan kios/bangunan kecil yang berada dalam tanah milik Penggugat tersebut adalah Perbuatan melawan hukum ;
9. Bahwa permasalahan sengketa antara Penggugat dengan Tergugat tersebut Penggugat sebelumnya telah mencoba menyelesaikan secara pribadi dan kekeluargaan namun sampai dengan perkara gugatan ini didaftarkan di

Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs



Pengadilan Negeri Tanjung Selor, tidak ada itikad baik dari Pihak Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan dengan baik ;

10. Bahwa kerugian yang diderita Penggugat oleh karena perbuatan Tergugat menduduki secara tanpa hak menduduki Tanah Penggugat tersebut dan akibat kesalahan Tergugat mendirikan bangunan Kios-kios kecil/bangunan kecil yang disewa-sewakan kepada pihak lain dimaksud, apa bila diperhitungkan yaitu secara terperinci kerugian Materiil dan Imateriil Penggugat adalah sebagai berikut :

A. **Kerugian Materiil** :

- Bahwa dengan adanya Tergugat tersebut secara tanpa hak diduduki Penggugat dan telah membangun kios-kios kecil/bangunan kecil serta telah disewa-sewakan kepada pihak lain, maka sangat merugikan Penggugat dan keluarganya oleh karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut ;
- Bahwa dari kerugian yang diderita Penggugat oleh karena tidak dapat menempati dan memanfaatkan tanah milik Penggugat tersebut sejak tahun 2005 sampai dengan Gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Tanjung Selor, maka apabila diperhitungkan dengan Penghasilan tanah tersebut berupa sewa - menyewa yang sangat jelas mempunyai nilai ekonomis kurang lebih penghasilan sebagai berikut :
 1. Sewa tanah milik Penggugat selama tanah tersebut diduduki oleh Tergugat sejak tahun 2005, apa bila diperhitungkan setiap bulan sebesar Rp. 1.000.000,- X 12 bulan x 5 tahun = Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
 2. Sewa Kios/Bangunan kecil 2 (dua) Unit yang dibangun Tergugat tanpa seijin Penggugat yang berada di tanah milik Penggugat sejak tahun 2005, apabila diperhitungkan setiap bulan sebesar Rp. 1.000.000,- X 2 (dua) unit Kios X 12 bulan x 5 tahun = Rp. 120.000.000,- (seratus dua juta rupiah);

B. **Kerugian Imateriil** ;

Bahwa dengan secara tanpa hak didudukinya tanah milik Penggugat tersebut oleh Tergugat dan telah disewa-sewakan kepada pihak lain, menjadikan nama baik Penggugat dan keluarganya sebagai pemilik tanah tersebut menjadi tercemar dan nama baik Penggugat dan keluarganya dipertaruhkan, sehingga hal itu mempengaruhi kepercayaan pihak ketiga terhadap Penggugat dan keluarga termasuk menurunkan kredibilitas, status dalam lingkup pergaulan, kelayakan dan

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs



kepatutan. Nilai tersebut pada prinsipnya tidak dapat diukur dengan materi, akan tetapi suatu hal yang wajar guna menjamin Penggugat dan keluarga, apabila Penggugat dan keluarga menuntut ganti rugi atas tercemarnya nama baik Penggugat tersebut dengan nilai sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), Penggugat dan keluarga tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut maka Penggugat dan keluarga kehilangan kesempatan yang semestinya tanah yang menjadi objek sengketa tersebut dapat dimanfaatkan dan menghasilkan ;

11. Bahwa guna menjamin gugatan Penggugat tersebut diatas, oleh karena dikhawatirkan Tergugat tidak memenuhi apa yang dituntut oleh Penggugat, termasuk untuk menjamin kerugian yang diderita oleh Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Jurusita/Jurista Pegganti pada Pengadilan Negeri Tanjung Selor meletakkan sita jaminan terhadap harta milik oleh Tergugat baik barang bergerak maupun tidak bergerak demi menjamin gugatan Penggugat ;

12. Bahwa oleh Karena Kekhawatiran Penggugat tersebut cukup beralasan karena dikawatirkan pihak oleh Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya mengalihkan atau menjual tanah milik Penggugat tersebut maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor untuk memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Selor meletakkan sita jaminan pada tanah objek sengketa yang terletak di Jl. Duku RT. 34 RW. 12 Kel. Tanjung Selor Ilir, Kab Bulungan, berdasarkan Sertipikat No. AK 170666 ;

13. Menyatakan bahwa kepada Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya dan yang berada diatasnya dan menempati tanah objek sengketa tersebut untuk menghentikan segala kegiatannya dan aktivitasnya sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

Berdasarkan dasar dan alasan-alasan gugatan sebagaimana telah diuraikan diatas maka Penggugat memohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI.

Memerintahkan kepada oleh Tergugat dan atau siapapun juga yang memperoleh hak dipadanya dengan segala aktifitasnya untuk segera menghentikan atau segera mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat tanpa beban apapun.

Dalam Pokok Perkara :

Halaman 4 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah hak milik Penggugat yang terletak di Jl. Duku RT. 34 RW. 12 Duku RT. 34 RW. 12 Kel. Tanjung Selor Ilir, Kab Bulungan, berdasarkan Sertipikat No. AK 170666 dan Gambar Situasi Nomor 114/TSI/1998 tersebut dengan ukuran Lebar 15 Meter dan Panjang 30 meter dengan batas-batas berdasarkan Sertipikat Nomor AK 170666 sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan : Tanah Hak sertipikat ;
 - Selatan berbatasan dengan : Tanah Hak sertipikat ;
 - Barat berbatasan dengan : Tanah Negara ;
 - Timur berbatasan dengan : Jl. Duku ;Adalah sah milik Penggugat ;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat secara tanpa hak menempati tanah milik Penggugat sejak tahun 2005 tersebut tanpa alat bukti yang sah adalah perbuatan yang sangat merugikan pihak Penggugat dan perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat menyewakan bangunan kecil/Kios-kios yang berada dalam tanah milik Penggugat tersebut kepada: 1. Sdri. NUR HIKMAH, dan 2. Sdr. JUWAN, serta Tergugat telah mengambil keuntungan dari penyewaan kios/bangunan kecil tersebut adalah Pebuatan melawan hukum ;
5. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya dengan cara apapun tanpa beban dan tanpa syarat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat yang terletak di Jl. Duku RT. 34 RW. 12 Kel. Tanjung Selor Ilir, Kab Bulungan, berdasarkan Sertipikat No. AK 170666 dan Gambar Situasi Nomor 114/TSI/1998 tersebut dengan ukuran Lebar 15 Meter dan Panjang 30 meter dengan batas-batas berdasarkan Sertipikat Nomor AK 170666 sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan : Tanah Hak sertipikat ;
 - Selatan berbatasan dengan : Tanah Hak sertipikat ;
 - Barat berbatasan dengan : Tanah Negara ;
 - Timur berbatasan dengan : Jl. Duku ;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita jaminan yang diletakkan oleh Jurusita/Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Tanjung Selor terhadap harta milik Tergugat baik barang bergerak maupun tidak berkerak guna menjamin Gugatan Penggugat tersebut ;

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs



7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan oleh Jurusita / Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tanjung Selor terhadap tanah objek sengketa yang terletak di Jl. Duku RT. 34 RW. 12 Kel. Tanjung Selor Ilir, Kab Bulungan, berdasarkan Sertipikat No. AK 170666 dan Gambar Situasi Nomor 114/TSI/1998 tersebut dengan ukuran Lebar 15 Meter dan Panjang 30 meter dengan batas-batas berdasarkan Sertipikat Nomor AK 170666;
8. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat dan keluarganya dari akibat kesalahan Tergugat yang secara tanpa hak menduduki tanah milik Penggugat, secara terperinci apa bila diperhitungkan yaitu kerugian Materiil dan Imateriil sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

- Bahwa dengan adanya Tergugat tersebut secara tanpa hak diduduki Penggugat dan telah membangun kios-kios kecil/bangunan kecil serta telah disewa-sewakan kepada pihak lain, maka sangat merugikan Penggugat dan keluarganya oleh karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut ;
- Bahwa dari kerugian yang diderita Penggugat oleh karena tidak dapat menempati dan memanfaatkan tanah milik Penggugat tersebut sejak tahun 2005 sampai dengan Gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Tanjung Selor, maka apabila diperhitungkan dengan Penghasilan tanah tersebut berupa sewa menyewa yang sangat jelas mempunyai nilai ekonomis kurang lebih penghasilan sebagai berikut :
 1. Sewa tanah milik Penggugat selama tanah tersebut diduduki oleh Tergugat sejak tahun 2005, apa bila diperhitungkan setiap bulan sebesar Rp. 1.000.000,- X 12 bulan x 5 tahun = Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
 2. Sewa Kios/Bangunan kecil 2 (dua) Unit yang dibangun Tergugat tanpa seijin Penggugat yang berada di tanah milik Penggugat sejak tahun 2005, apabila diperhitungkan setiap bulan sebesar Rp. 1.000.000,- X 2 (dua) unit Kios X 12 bulan x 5 tahun = Rp. 120.000.000,- (seratus dua juta rupiah);

Kerugian Imateriil ;

- Bahwa dengan secara tanpa hak didudukinya tanah milik Penggugat tersebut oleh Tergugat dan telah disewa-sewakan kepada pihak lain, menjadikan nama baik Penggugat dan keluarganya sebagai pemilik tanah tersebut menjadi tercemar dan nama baik Penggugat dan keluarganya dipertaruhkan, sehingga hal itu mempengaruhi kepercayaan

Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs



pihak ketiga terhadap Penggugat dan keluarga termasuk menurunkan kredibilitas, status dalam lingkup pergaulan, kelayakan dan kepatutan. Nilai tersebut pada prinsipnya tidak dapat diukur dengan materi, akan tetapi suatu hal yang wajar guna menjamin Penggugat dan keluarga, apabila Penggugat dan keluarga menuntut ganti rugi atas tercemarnya nama baik Penggugat tersebut dengan nilai sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), Penggugat dan keluarga tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut maka Penggugat dan keluarga kehilangan kesempatan yang semestinya tanah yang menjadi objek sengketa tersebut dapat dimanfaatkan dan menghasilkan ;

9. Menyatakan bahwa kepada Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya dan yang berada di atasnya dan menempati tanah objek sengketa tersebut untuk menghentikan segala kegiatannya dan aktivitasnya sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verset, banding maupun Kasasi.
11. Membebankan kepada Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini baik secara sendiri-sendiri maupun tanggung renteng ;

Atau setidaknya-tidaknya :

Apabila Bapak Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Joshua Agustha, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung Selor, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 September 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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



1. Apa yang tercantum didalam surat penggugat dari nomor 1 sampai dengan nomor 13 yang dikatakan penggugat semuanya tidak benar dan penggugat banyak mengarang-ngaran kata dan menuduh tergugat mengambil hak milik penggugat berupa sebidang tanah yang terletak dijalan Duku RT34 RW.12. Tanjung Selor Kabupaten Bulungan, sedangkan tanah tersebut garapan orang tua saya.
2. Tergugat merasa keberatan atas perkataan penggugat yang mengatakan penggugat telah mengambil keuntungan dilahan milik penggugat melalui (bangunan Kios-kios kecil dll tercantum didalam surat A. Kerugian Materiil dinomor 1 dan 2).
3. Tergugat juga merasa keberatan atas perkataan penggugat yang mengatakan tidak ada etiket baik, (ingin saya sampaikan bahwa penggugat tidak pernah menemui tergugat secara pribadi maupun secara kekeluargaan untuk menyelesaikan masalah ini (tercantum surat dinomor 6)
4. Ternyata penggugat tidak ada niat baik sampai mengeluarkan somasi 1, 2 & 3 dan mengadukan kepengadilan Negeri Tanjung Selor, didalam surat somasi 1,2 &3 terakhir pada bulan april 2020 dalam kondisi surat diantar oleh orang suruhan penggugat dan somasi 1,2 & 3 tidak dilampirkan Foto Copy surat sertifikat sebagai dasar kepemilikan penggugat yang sering kali diminta oleh tergugat untuk dilampirkan.

Ketua Hakim yang saya hormati :

Ingin saya sampaikan Kronologi masalah sebidang tanah yang terletak di jalan Duku RT 34 RW 12 Kabupaten Bulungan Kalimantan Utara.

1. Tanah tersebut adalah Garapan Orang Tua saya sejak tahun Sembilan Puluhan yang lebarnya 15, panjang 45 dan Luas 675 meter persegi atau 15 Meter X 45 meter
2. Tanah tersebut juga saya garap bersama orang tua tahun 1994 dengan kondisi masih dalam keadaan hutan dan tidak ada tumbuhan tanaman dan patokan apalagi bangunan sebagai bukti penggugat tidak ada diatas tanah tersebut.
3. Bukti surat garapan orang tua disimpan sama orang tua saya apakah masih ada atau tidak sebab pada tahun 2016 terjadi kebakaran dibelakang rumah orang tua menyebabkan semua berkas dan beberapa harta benda hilang atau ikut terbakar.
4. Sejak tahun 2000 saya mulai membangun rumah dimulai dari belakang dan bangunan tidak pernah putus-putus untuk membangun sampai dengan tahun 2005 dengan kondisi bangunan sebagaimana photo bangunan saya

Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs



terlampir. Dan tahun 2014 saya mulai membangun lagi disamping rumah dan sampai sekarang bangunan saya diatas sebidang tanah ukuran 15 x 45 meter persegi dengan kondisi permanen.

5. Selama pembangunan rumah permanen sejak tahun 2000 samapai 2019 tidak ada teguran untuk melarang membangun rumah diatas tanah penggugat, sejak tahun 2019 bulan September 2020 pertama kali sy dapat surat somosi 1 sampai dengan surat panggilan dari pengadilan ditahun 2020 ini.
6. Dan saya ingin menyampaikan kepada bapak ketua hakim selama hamper kurang lebih 20 tahun tanah dan bangunan yang terletak dijalan Duku RT 34.RW 12 belum ada satu pun orang yang meneggur atau melarang saya tinggal disitu, selama 20 tahun kemana penggugat saat itu, tiba-tiba tahun 2019 akhir tiba-tiba menggugat itu nama membangunkan singa lagi tidur.
7. Kalau kita melihat dari aturan BPN atau pemerintah tanah milik Negara apabila tidak di garap selama 3 sampai dengan 5 tahun itu kembali kepada Negara, setelah ada yang mengarap tanah tersebut itu menjadi pemilik yang mengarap apa lagi sampai membangun rumah yang permanen seperti photo rumah terlampir.
8. Kalau kita simak kondisi tanah tersebut bahwa menggugat membeli tanah kepada DT Wiranata hanya diatas meja itu adalah kesalahan penggugat kenapa tidak langsung turun kelapangan melihat kondisi tanah tersebut apakah masih kosong atau sudah ada tanam tumbuh apalagi ada bangunan rumah tersebut, itu namanya membeli kucing dalam karung.
9. Kondisi tanah tersebut ada pembagian kaplingan kopri yang tidak mengeluarkan biaya sesenpun untuk tanah tersebut. Kalau jga penggugat membeli tanah tersebut seharusnya melihat kondisi dilapangan.
10. Penggugat meminta ganti rugi yang tidak bisa masuk diakal oleh siapapun orangnya termasuk tergugat dengan harga tanah permeter 3 jt ini adalah asal-asal yebut saja. Kalau kita lihat ojp pemerintah untuk harga sekarang dikota 500 s/d 1 jt. Dan untuk harga dulu tanah yang di jl.duku,durian dan jeruk sekitaran satu kapling 20 jt s/d 30 jt saja, itu kondisi tahun duaribuan.
11. Saya tergugat tidak akan membongkar bangunan saya sampai kapan pun dan apa bila ada cara berdamai antara tergugat dengan penggugat maka tergugat minta biaya yang dikeluarkan untuk membayar ganti rugi kepada penggugat hanya berpatokan pada harga sekitar tahun sembilanpuluhan atau tahun duaribuan.

Halaman 9 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs



12. Ketua hakim yang terhormat mohon dipertimbangkan dan saya mohon sebelum memberikan keputusan alangka baiknya hakim dan kawan-kawan meninjau langsung kelapangan melihat kondisi yang sebenarnya dilokasi yang terjadi sengketa supaya biasa dijadikan bandingan oleh hakim.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan repliknya pada tanggal 21 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Dupliknya pada tanggal 12 November 2020 dan untuk mempersingkat uraian putusan ini Replik dan Duplik tersebut sebagaimana tercantum dalam berita acara dan dianggap telah dicantumkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam jawabannya tidak mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili, maka pemeriksaan dilanjutkan dengan pembuktian dari Para Pihak;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 6406020309600002 atas nama Andarias Tulak yang diterbitkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Malinau tanggal 3 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2574 atas nama Andarias Tulak, terletak di Jalan Duku Kelurahan Tanjung Selor Ilir, berdasarkan Gambar Situasi Nomor 114/TSI/1998 tanggal 27 April 1998 seluas 450 M², selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 NOP 65.01.005.002.014-0399.0 atas nama Andarias Tulak yang diterbitkan oleh Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah, Pemerintah Kabupaten Bulungan tanggal 1 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Somasi Pertama kepada Bapak Ismail Abu Bakar yang ditandatangani oleh Andarias Tulak tanggal 15 Oktober 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Somasi Kedua kepada Bapak Ismail Abu Bakar yang ditandatangani oleh Andarias Tulak tanggal 16 Januari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Surat Somasi Ketiga kepada Bapak Ismail Abu Bakar yang ditandatangani oleh Andarias Tulak tanggal 17 April 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 6406022802080009 atas nama Kepala Keluarga Andarias Tulak yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Malinau tanggal 6 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Abubakar tanggal 2 Januari 2003 dengan mengetahui Ketua RT 15 atas nama H. Rahmadi, SE., MM., Kepala Kelurahan Tanjung Selor Hilir atas nama Sudaryanto, S.Ip, dan Camat Tanjung Palas atas nama Drs. Muhammad Isnaini, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Sket Tanah Garapan atas nama Abubakar yang ditandatangani Lurah Tanjung Selor Hilir tanggal 2 Januari 2003, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 6404051005410002 atas nama Abu Bakar yang diterbitkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Bulungan tanggal 5 Juni 2013, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Cetak Berwarna foto bangunan, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Cetak Berwarna foto bangunan tampak jalan, selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
6. Cetak Berwarna foto lantai, selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
7. Cetak Berwarna foto bangunan dan tampak tanaman, selanjutnya diberi tanda bukti T-7;
8. Cetak Berwarna foto bangunan tanpa dinding dan foto tanaman, selanjutnya diberi tanda bukti T-8;
9. Cetak Berwarna foto bangunan tanpa dinding dan foto tangga, selanjutnya diberi tanda bukti T-9;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan di persidangan dimana bukti T-1 sampai dengan bukti T-3 adalah fotokopi dari fotokopi/tidak ada aslinya sedangkan bukti T-4 sampai dengan T-9 merupakan cetak berwarna asli tanpa menghadirkan pembandingnya;

Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat tidak mengajukan alat bukti saksi meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Penggugat tersebut secara layak dan patut;

Menimbang, bahwa Tergugat selain mengajukan alat bukti surat sebagaimana tersebut di atas, guna menguatkan dalil jawabannya di persidangan telah pula dihadapkan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

1. Saksi Saiful Anwar, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak mengenal Penggugat namun mengenal Tergugat karena saksi merupakan kakak kandung dari Tergugat dan Saksi tidak keberatan memberikan keterangan di persidangan;
- Bahwa Saksi mengerti hadir di persidangan ini karena ada permasalahan yang berkaitan dengan tanah terletak di Jalan Duku dengan luas 15x45 M²;
- Bahwa tanah yang dimaksud dalam perkara ini terletak di depan sebuah jalan sedangkan Saksi tinggal di belakang tanah yang disengketakan tersebut namun Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah yang disengketakan;
- Bahwa kondisi tanah pada saat ini masih kosong dimana pada awalnya tanah yang di klaim milik Tergugat tersebut didapatkan dari orang tua Saksi yang sekaligus adalah orang tua Tergugat atas nama H. Abu Bakar;
- Bahwa tanah tersebut pada awalnya di garap oleh orang tua Saksi sekaligus orang tua Tergugat pada tahun 1990 dimana kondisi tanah pada waktu itu masih berupa rawa dan pada tahun 1992 sempat ditanami pohon pisang serta pohon kelapa namun untuk saat itu Saksi tidak mengetahui bagaimana kondisi tanaman tersebut;
- Bahwa H. Abu Bakar meninggal pada tahun 2018 dimana sebelum meninggal H. Abu Bakar memberikan tanah tersebut kepada Saksi separuhnya sedangkan separuhnya diberikan kepada Tergugat;
- Bahwa dasar H. Abu Bakar mengolah lahan tersebut hanyalah keinginan untuk membuka lahan dan berkebun sebab dahulu masih berbentuk jalan setapak;
- Bahwa dasar peralihan dari H. Abu Bakar sebagai orang tua kepada Tergugat tidak diketahui oleh Saksi, setahu Saksi hanya diberikan secara lisan;

Halaman 12 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs



- Bahwa dasar Tergugat berada di tempat tersebut adalah Surat Segel dari Kelurahan yang dikeluarkan pada tahun 2003;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah tanah sengketa ini pernah dialihkan kepada orang lain ataukah tidak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan sertifikat milik Penggugat, serta tidak mengetahui ada proses jual beli antara Penggugat dengan Datu Wiranata sebab Saksi juga tidak mengenal Datu Wiranata;
- Bahwa tanah Saksi yang berada di belakang tanah sengketa juga dalam keadaan belum bersertifikat;
- Bahwa terhadap tanah sengketa belum ada proses keberatan sebelumnya namun sempat ada informasi jikalau tanah sebelahnya adalah milik orang Malinau;

2. Saksi Maidhy Zubair, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Tergugat karena merupakan tetangga Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui persengketaan yang terjadi dalam perkara ini yakni berkaitan dengan permasalahan tanah yang terletak di Jalan Duku;
- Bahwa posisi tempat tinggal Saksi berada di sebelah selatan Tergugat dimana Saksi telah tinggal sejak tahun 1998 kemudian mengetahui jikalau Tergugat membangun rumah di tanah objek sengketa pada tahun 2000;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dahulu tanah objek sengketa di garap oleh siapa, Saksi juga tidak mengetahui siapa sebenarnya pemilik tanah tersebut karena Saksi juga tidak mengetahui perihal surat-surat tanahnya;
- Bahwa kondisi tanah objek sengketa seluruhnya telah berdiri bangunan dimana pada bagian belakang terdapat bangunan beton/permanen sedangkan pada bagian depan terdiri dari ruko, sedangkan bangunan mana yang terlebih dahulu berdiri Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa pada tanah objek sengketa tidak ada tanaman berupa pohon pisang atau pohon kelapa;
- Bahwa di daerah Jalan Duku dahulu sering dijadikan lahan untuk pemberian sertifikat dari Pemerintah untuk para PNS/Korpri tepatnya pada tahun 1998 dengan luasan tanah 15x30 M²;

3. Saksi Marmun, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui perihal persengketaan yang terjadi dalam perkara ini yakni berkaitan dengan tanah yang berada di Jalan Duku



seluas 15x30 M²;

- Bahwa batas-batas tanah yang disengketakan tersebut Utara berbatasan dengan tanah kosong, Selatan berbatasan dengan tanah kosong, Timur berbatasan dengan Jalan Duku dan Barat berbatasan dengan tanah Ismail;
- Bahwa tanah objek sengketa untuk saat ini dikuasai oleh Tergugat dengan kondisi di atasnya terdapat bangunan yakni berupa 1 (satu) rumah utama, sedangkan di bagian depan terdapat kios kontrakan 4 (empat) pintu;
- Bahwa bangunan yang berada di depan merupakan bangunan semi permanen sedangkan bangunan yang terletak di belakang merupakan bangunan permanen;
- Bahwa rumah permanen tersebut dibangun pada tahun 2007 sedangkan rumah non permanen dibangun sekitar tahun 2010 ke atas dimana pada tahun 2010 tersebut masih terdapat pohon kelapa di tanah tersebut;
- Bahwa bangunan yang berada di depan berisi sembako, ikan dan kelontong dimana harga sewa untuk 4 (empat) pintu kontrakan tersebut sekira Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sampai Rp18.000.000,- (delapan belas juta rupiah);
- Bahwa sudah pernah dilakukan mediasi antara Penggugat dan Tergugat namun tidak berhasil sampai saat ini;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa perkara ini mengenai lahan/tanah, maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 153 HIR/Pasal 180 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1994 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001, guna memperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh dari obyek yang disengketakan baik tentang letak, luas dan batas-batasnya, maka Majelis Hakim beserta Penggugat dan Tergugat telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek perkara pada hari Jumat tanggal 27 November 2020, dan hasil dari proses pemeriksaan setempat tersebut telah tergambar dalam Berita Acara pemeriksaan setempat yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 3 Desember 2020 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

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;

Halaman 14 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi

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

Memerintahkan kepada oleh Tergugat dan atau siapapun juga yang memperoleh hak dipadanya dengan segala aktifitasnya untuk segera menghentikan atau segera mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat tanpa beban apapun;

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

- a. Bahwa putusan provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh Hakim mengenai tindakan pendahuluan atau tindakan sementara berupa larangan melakukan atau melanjutkan suatu kegiatan yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara, sebagaimana diatur dalam Pasal 191 RBg/Pasal 180 HIR;
- b. Bahwa Mahkamah Agung telah memberikan pedoman dalam menangani perkara Tuntutan Provisionil dalam Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil sebagaimana dipertegas oleh Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil yang pada pokoknya Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV serta Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan mengenai "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama";
- c. Bahwa dalam putusan provisi, Hakim wajib mempertimbangkan gugatan provisi dengan seksama, apakah memang perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi kepentingan Penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar (*Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Edisi 2007 halaman 88*);

Halaman 15 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs



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

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari secara seksama amar tuntutan provisi yang dimohonkan Penggugat dalam perkara *a quo*, maka diketahui tindakan pendahuluan atau tindakan sementara yang diminta Penggugat dalam tuntutan provisi tersebut terkhusus mengenai permintaan untuk “menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat tanpa beban apapun” berkaitan erat dan sudah menyangkut materi pokok perkara yang harus dibuktikan dan diuji melalui pemeriksaan materi pokok perkara *a quo*, Mahkamah Agung telah memberikan petunjuk untuk menyikapi hal demikian yang berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 279 K/Pdt/1976 dapat diketahui apabila “*permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan Hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak*”;

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

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai permintaan kepada Pengadilan Negeri Tanjung Selor untuk menyatakan jikalau sebidang tanah hak milik Penggugat yang terletak di Jl. Duku RT. 34 RW. 12 Duku RT. 34 RW. 12 Kel. Tanjung Selor Ilir, Kab Bulungan, berdasarkan Sertipikat No. AK 170666 dan Gambar Situasi Nomor 114/TSI/1998 tersebut dengan ukuran Lebar 15 Meter dan Panjang 30 meter adalah sah milik Penggugat, serta agar Pengadilan Negeri Tanjung Selor menyatakan Perbuatan Tergugat secara tanpa hak menempati tanah milik Penggugat sejak tahun 2005 tersebut tanpa alat bukti yang sah kemudian

Halaman 16 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs



menyewakan bangunan kecil/Kios-kios yang berada dalam tanah milik Penggugat tersebut kepada: 1. Sdri. NUR HIKMAH, dan 2. Sdr. JUWAN, lalu mengambil keuntungan dari penyewaan kios/bangunan kecil tersebut adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa pokok permintaan Penggugat tersebut didukung dengan dalil jikalau Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Jl. Duku RT. 34 RW. 12 Kel. Tanjung Selor Ilir, Kab Bulungan, yang diperoleh Penggugat dari membeli kepada Bapak Datu Wiranata sekitar tahun 1998 berdasarkan sertipikat Nomor AK 170666 (*vide posita angka 1 gugatan*), namun pada sekitar tahun 2005 Sdr. ISMAIL ABUBAKAR (Tergugat) secara tanpa hak menempati tanah Hak milik Penggugat tersebut tanpa seijin dari Penggugat (*vide posita angka 4 gugatan*) dimana perbuatan menempati tanah oleh Tergugat tersebut dianggap sangat merugikan Penggugat (*vide posita angka 5 gugatan*), selain itu di atas tanah tersebut Tergugat telah membuat bangunan kios-kios/bangunan kecil dipinggir jalan untuk disewakan kepada pihak lain untuk memperoleh keuntungan pribadi tanpa seijin Penggugat (*vide posita angka 7 gugatan*);

Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan apabila perbuatan Tergugat menguasai tanah milik Penggugat dan membangun bangunan kecil/kios-kios tersebut selanjutnya oleh Tergugat telah disewakan kepada: 1. Sdri. NUR HIKMAH, dan 2. Sdr. JUWAN, serta Tergugat telah mengambil keuntungan dari penyewaan kios/bangunan kecil yang berada dalam tanah milik Penggugat tersebut adalah Perbuatan melawan hukum (*vide posita angka 8 gugatan*), dimana atas permasalahan ini Penggugat telah beberapa kali menegur Tergugat dan beberapa kali mengirimkan Surat Teguran / Somasi kepada Tergugat untuk segera meninggalkan Tanah milik Penggugat (*vide posita angka 6 gugatan*) serta telah mencoba menyelesaikan secara pribadi dan kekeluargaan namun tidak berhasil (*vide posita angka 9 gugatan*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat menanggapi dalam jawaban yang pada pokoknya menyatakan jikalau yang tercantum di dalam surat gugatan Penggugat dari nomor 1 sampai dengan nomor 13 kesemuanya adalah tidak benar (*vide jawaban angka 1 lembar pertama paragraf pertama*) sebab tanah yang merupakan objek sengketa dalam perkara ini adalah garapan orang tua Tergugat sejak tahun Sembilan Puluhan yang lebarnya 15, Panjang 45 dan luas 675 meter persegi atau 15 Meter X 45 Meter lalu Tergugat juga ikut menggarapnya pada tahun 1994 yang mana kondisi tanah masih tanpa bangunan sebagai bukti Penggugat tidak berada di atas tanah tersebut (*vide jawaban angka 1 dan 2 lembar pertama paragraf*



kedua) dan atas tanah itu terdapat bukti surat garapan orang tua disimpan oleh orang tua Tergugat namun untuk saat ini tidak dapat dipastikan keberadaannya karena pada tahun 2016 terjadi kebakaran di belakang rumah orang tua Tergugat yang menyebabkan semua berkas dan beberapa harta hilang akibat terbakar (*vide jawaban angka 3 lembar pertama paragraf kedua*);

Menimbang, bahwa Tergugat juga mendalilkan apabila dirinya mulai membangun di atas tanah tersebut pada tahun 2000 dimulai dari bagian belakang, tanpa putus-putus sampai tahun 2005, lalu pada tahun 2014 melakukan pembangunan bagian samping rumah sampai saat ini dimana selama membangun dari tahun 2000 sampai tahun 2019 tidak ada teguran untuk melarang pembangunan tersebut juga selama 20 tahun belum ada seorangpun yang menegur atau melarang Tergugat tinggal di jalan Duku RT.34.RW.12 namun justru sejak tahun 2019 Tergugat mendapatkan somasi 1 dari Penggugat, Tergugat juga mengungkapkan jikalau dirinya tidak akan membongkar bangunannya sampai kapan pun (*vide jawaban angka 4 lembar pertama paragraf kedua dan jawaban angka 5, 6, 11 lembar kedua*);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mendalilkan gugatannya sedangkan Tergugat menyangkal atas dalil gugatan tersebut maka keduanya haruslah dibebani kewajiban pembuktian secara proporsional sebatas pada dalil gugatan ataupun sangkalannya sebagaimana Pasal 283 Rbg atau Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "*barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu*";

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-7, sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat juga telah mengajukan alat bukti surat berupa bukti T- 1 sampai dengan bukti T- 9 dan 3 (tiga) orang Saksi yaitu 1. Saksi Saiful Anwar, 2. Saksi Maidhy Zubair dan 3. Saksi Marmun yang masing-masing telah didengar keterangannya dibawah sumpah di persidangan, sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan gugatan, jawaban serta aspek-aspek yang diakui dan muncul di persidangan maka Majelis Hakim menemukan jika persengketaan yang terjadi diantara para pihak dalam perkara ini adalah mengenai:



1. Siapakah pemilik atas tanah objek sengketa dengan ukuran Lebar 15 Meter dan Panjang 30 meter yang terletak di Jl. Duku RT. 34 RW. 12 Kel. Tanjung Selor Ilir, Kab Bulungan?
2. Apakah perbuatan Tergugat dalam bentuk menempati tanah objek sengketa sejak tahun 2005 dan menyewakan bangunan kecil/kios-kios yang berada dalam tanah objek sengketa tersebut kepada: 1. Sdri. NUR HIKMAH, dan 2. Sdr. JUWAN, lalu mengambil keuntungan dari penyewaan kios/bangunan kecil tersebut adalah Pebuatan Melawan Hukum?

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai persengketaan yang terjadi diantara para pihak tersebut, terlebih dahulu Majelis Hakim akan menilai perihal formilitas gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

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

Menimbang, bahwa kodifikasi dan unifikasi hukum positif yang berlaku dalam hukum acara keperdataan Indonesia tidak menyebutkan secara limitatif dan atributif mengenai syarat formil suatu surat gugatan, akan tetapi formalitas suatu gugatan dapat dimaknai dengan mengumpulkan berbagai peraturan perundang-undangan seperti dalam *Pasal 142 RBg* yang pada pokoknya berisi: *"Surat permintaan yang ditandatangani oleh orang yang menggugat atau oleh wakilnya"*, sedangkan tentang persyaratan mengenai isi (*substansi*) gugatan tidak terdapat ketentuan baku yang mengaturnya. Di dalam Hukum Acara Perdata Barat (*R.V*) disebutkan bahwa suatu gugatan pada pokoknya *harus memuat identitas pihak-pihak berperkara, dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang menjadi dasar tuntutan (gugatan) dan tentang tuntutan/petitumnya sendiri;*

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

Halaman 19 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs



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

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

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim, Penggugat beserta Tergugat telah melakukan proses pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 27 November 2020 di lokasi tanah yang terletak di Jl. Duku, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kab. Bulungan dimana dalam tanah objek sengketa tersebut terdapat total 7 (tujuh) bangunan, 4 (empat) bangunan

Halaman 20 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disewakan oleh Tergugat dengan rincian jika bangunan yang disewakan tersebut 2 (dua) bangunan terisi atas nama Febri dan Mahfudin, 2 (dua) lainnya kosong, sedangkan 3 bangunan besar ditempati oleh Penggugat dan keluarganya sebagaimana dapat diperiksa secara lengkap dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;

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

Menimbang, bahwa salah satu hal yang diminta Penggugat dalam gugatannya adalah agar Pengadilan Negeri Tanjung Selor menjatuhkan amar untuk (*vide petitum angka 5 (lima) gugatan*) "Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya dengan cara apapun tanpa beban dan tanpa syarat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat yang terletak di Jl. Duku RT. 34 RW. 12 Kel. Tanjung Selor Ilir, Kab Bulungan, berdasarkan Sertipikat No. AK 170666 dan Gambar Situasi Nomor 114/TSI/1998 tersebut dengan ukuran Lebar 15 Meter dan Panjang 30 meter dengan batas-batas berdasarkan Sertipikat Nomor AK 170666 sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan : Tanah Hak sertipikat ;
- Selatan berbatasan dengan : Tanah Hak sertipikat ;
- Barat berbatasan dengan : Tanah Negara ;
- Timur berbatasan dengan : Jl. Duku ;"

Menimbang, bahwa petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat tersebut apabila dicermati memiliki makna tidak hanya memerintahkan Tergugat sebagai pihak satu-satunya yang harus patuh terhadap putusan dalam perkara ini melainkan juga ditujukan kepada "siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya" agar juga dengan cara apapun tanpa beban dan tanpa syarat segera mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa dalam perkara ini, maka terdapat urgensi untuk menilai perihal apakah Febri dan Mahfudin sebagai seorang penyewa termasuk dalam kategori pihak yang mendapatkan hak atas tanah objek sengketa tersebut;

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

Halaman 21 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs



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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan prinsip sewa-menyewa tersebut Febri dan Mahfudin sebagai penyewa ternyata termasuk pihak yang mendapatkan “hak” atas tanah objek sengketa dalam bentuk hak penguasaan benda (*bezit*) atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas objek sengketa akibat pemberian sewa dari Tergugat, maka keduanya dapatlah dikategorikan termasuk sebagai subjek hukum yang dimaksud dalam kategori frasa “*siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya*” seperti dalam petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat, oleh karenanya Febri dan Mahfudin sejatinya juga termasuk subjek hukum yang dimaksudkan oleh Penggugat harus mematuhi isi putusan dalam perkara ini selain diri Tergugat itu sendiri;

Menimbang, bahwa di sisi lain Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 18 Agustus 2020 hanya mendudukkan Ismail Abubakar dalam kapasitasnya sebagai Tergugat tanpa mengikutsertakan Febri dan Mahfudin sebagai penyewa objek sengketa untuk masuk sebagai pihak dalam gugatan, padahal adanya beberapa penyewa di tanah objek sengketa telah diakui keberadaannya secara terang dan tegas oleh Penggugat sebagaimana dijelaskan pada posita angka 8 gugatan dan petitum angka 4 gugatan meskipun penyewa yang disebutkan tidak identik sebagaimana yang ditemukan pada saat pemeriksaan setempat, sebagai berikut:

- *Bahwa perbuatan Tergugat menguasai tanah milik Penggugat dan membangun bangunan kecil/Kios-kios tersebut selanjutnya oleh Tergugat telah disewakan tergugat kepada: 1. Sdri. NUR HIKMAH, dan 2. Sdr. JUWAN, serta Tergugat telah mengambil keuntungan dari penyewaan*

Halaman 22 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs



kios/bangunan kecil yang berada dalam tanah milik Penggugat tersebut adalah Perbuatan melawan hukum (Vide posita angka 8 gugatan Penggugat);

- *Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat menyewakan bangunan kecil/Kios-kios yang berada dalam tanah milik Penggugat tersebut kepada: 1. Sdri. NUR HIKMAH, dan 2. Sdr. JUWAN, serta Tergugat telah mengambil keuntungan dari penyewaan kios/bangunan kecil tersebut adalah Perbuatan melawan hukum (Vide petitum angka 4 gugatan Penggugat);*

Menimbang, bahwa keputusan Penggugat yang tidak menarik penyewa atas nama Febri dan Mahfudin sebagaimana ditemukan dalam pemeriksaan setempat atau menarik pihak lain yang secara spesifik mendapatkan hak atas objek sengketa sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan Penggugat untuk masuk sebagai pihak dalam perkara ini menyebabkan kondisi ketidakmungkinan untuk memaksa pihak yang tidak digugat ikut bertanggungjawab, tunduk dan menjalankan putusan dalam perkara ini, sebab sifat putusan perdata tidak berlaku secara *erga omnes*/ mengikat secara umum/ mengikat secara luas melainkan terbatas kekuatan mengikatnya hanya kepada pihak-pihak yang terlibat dalam persengketaan maka tanpa diikutkannya pihak yang mendapatkan hak atas objek sengketa, Majelis Hakim tidak dapat memerintahkan subjek hukum yang bersangkutan untuk mematuhi putusan ini, sebab tidak mungkin meminta pihak yang tidak digugat untuk tunduk pada amar putusan hasil sengketa pihak-pihak lainnya;

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

Menimbang, bahwa kondisi suatu gugatan yang tidak menarik subjek hukum yang seharusnya didudukkan sebagai pihak sebagaimana dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tersebut oleh Mahkamah Agung dikategorikan sebagai gugatan yang *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium* sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.186 R/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985 dengan kaidah "Karena Surat Gugatan

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs



Penggugat tidak menarik pihak yang seharusnya ditarik sebagai pihak maka gugatan dinyatakan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium” sehingga mengakibatkan gugatan tidak sempurna dimana menurut Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 bahwa suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/ badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaart);

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

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

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

Memperhatikan, Pasal 1548 KUHPerdata, Pasal 1550 KUHPerdata Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.186 R/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985, Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976, Pasal-pasal dalam RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Provisi

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.414.000,- (satu juta empat ratus empat belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor, pada hari Jumat, tanggal 11 Desember 2020, oleh kami, Fajar Nuriawan, S.H., sebagai Hakim Ketua, Mohammad Ady Nugroho, S.H. dan Mifta Holis Nasution, S.H., masing-masing sebagai Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs tanggal 19 Agustus 2020, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 17 Desember 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Randy Mochammad Avif, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri pula oleh Penggugat dan Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Mohammad Ady Nugroho, S.H.

Fajar Nuriawan, S.H.

Mifta Holis Nasution, S.H.

Panitera Pengganti,

Randy Mochammad Avif, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp30.000,-
2. Pemberkasan/ATK	Rp50.000,-
3. Panggilan	Rp538.000,-
4. PNBP Panggilan	Rp20.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp750.000,-
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp10.000,-
7. Redaksi	Rp10.000,-
8. <u>Materai</u>	<u>Rp6.000,-</u>
Jumlah	Rp1.414.000,-

(satu juta empat ratus empat belas ribu rupiah)

Halaman 25 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Tjs