



P U T U S A N
Nomor 2504 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

- 1 **DEDEH FATIMAH**, bertempat tinggal di Dusun 1 Desa Air Sebakul, Kecamatan Talang Empat, Kabupaten Bengkulu Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wawan Hermawan bin Opan, bertempat tinggal di Dusun 1 Desa Air Sebakul, Kecamatan Talang Empat, Kabupaten Bengkulu Tengah, berdasarkan Surat Kuasa insidentil tanggal 16 Agustus 2010;
- 2 **WAWAN HERMAWAN bin OPAN**, bertempat tinggal di Dusun 1 Desa Air Sebakul, Kecamatan Talang Empat, Kabupaten Bengkulu Tengah;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Melawan

MIRHAN, bertempat tinggal di Jalan Hibrida 10 Nomor 29 RT.017.RW.006, Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Gading Cempaka, Kotamadya Bengkulu;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat /Pemanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Agra Makmur pada pokoknya atas dalil-dalil:

1 Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah pekarangan yang terletak di Desa Air Sebakul Kecamatan Talang Empat Kabupaten Bengkulu Utara (Sekarang Kabupaten Bengkulu Tengah) seluas \pm 8.750 m² (delapan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Zulkifli dan Agus Muslim;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Zainal Arifin dan Wardoyo;
- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan besar;

Hal. 1 dari 8 hal. Putusan Nomor 2504 K/Pdt/2012



- Sebelah Timur berbatas dengan gang;

2. Bahwa tanah tersebut diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari saudara Abu Bakar, HS sesuai dengan surat jual-beli tertanggal 25 November 1998 dan kuitansi tertanggal 27 November 1998, sedangkan saudara Abu Bakar, HS memperoleh berdasarkan pemindahan hak milik tanah pekarangan tertanggal 3 Agustus 1985 dari saudara Zulkabri sesuai dengan surat perjanjian pemindahan hak milik tanah pekarangan tertanggal 3 Agustus 1985 dan saudara Zulkabri memperoleh berdasarkan pemindahan/penyerahan hak milik tanah dari saudara Opan (alm) sesuai dengan surat penyerahan hak milik tanah tertanggal 1 Agustus 1985;

3. Bahwa tanah pekarangan milik Penggugat dimaksudkan terdiri dari:

- Sebagian yang tersisa dari pemecahan Sertipikat Nomor 72, surat ukur Nomor 9172/82 tanggal 10 April 1982 adalah seluas 1250 m² (seribu dua ratus lima puluh meter persegi), tertera dalam surat jual beli maupun kuitansi seluas ± 22 x 40 m;
- Sebagian di luar sertifikat diatas adalah seluas ± 7.500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi) sesuai dengan kuitansi tertanggal 27 November 1998, namun yang tertera dalam surat jual beli berukuran ± : Timur gang 68 m, Barat jalan 55 m, Selatan 180 m, Utara 108 m;

4. Bahwa di atas tanah tersebut pada bagian depan sudah berdiri sebuah pondok yang dibangun oleh Abu Bakar, HS dan pada saat itu para Tergugat menumpang mendiami/menjadikan tempat tinggal karena ia tidak mempunyai tempat tinggal kepada saudara Abu Bakar, HS kemudian setelah tanah tersebut dibeli, Penggugat juga mengizinkan kepada Para Tergugat untuk menumpang di tanah tersebut. Sedangkan di bagian belakang ada orang lain yang bernama Wardoyo pamiit kepada Penggugat menumpang untuk bercocok tanam yaitu menanam sayur-sayuran;

5. Bahwa pada sekitar 7 (tujuh) tahun kemudian yaitu sekitar tahun 2005 Penggugat ada niat mau menjual tanah tersebut namun dihalangi oleh saudara Kosasi (anak dari saudara Opan/pemilik tanah pertama/atas nama sertifikat) setelah dimusyawarahkan dan ditunjukkan surat penyerahan hak, maka saudara Kosasi mengerti dan tidak lagi menghalangi Penggugat;

6. Bahwa rnelihat keadaan demikian, maka pada tahun 2007, Para Tergugat secara bersama-sama mulai berubah pikiran dan mengubah niat dari menumpang tempat tinggal menjadi niat untuk menguasai dan memiliki tanah sengketa yaitu dengan cara mendirikan bangunan rumah secara permanen;

2



7. Bahwa setelah Penggugat mengetahui, Para Tergugat mendirikan bangunan rumah di atas tanah sengketa maka Penggugat berusaha memusyawarahkan kepada Para Tergugat tapi tidak ada penyelesaian, kemudian Penggugat juga berusaha menyelesaikan permasalahan melalui aparat desa setempat dan bahkan melalui aparat Kepolisian (Polsek Talang Empat), namun semuanya tidak ada penyelesaian;
8. Bahwa tindakan Para Tergugat secara bersama-sama menguasai dan memiliki tanpa alas hak yang sah atas tanah milik Penggugat atau tanah sengketa adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang merugikan Penggugat, karena tidak dapat menguasai secara fisik maupun tidak dapat menjual/memindah tangankan tanah hak milik Penggugat atau tanah sengketa kepada orang lain;
9. Bahwa atas tindakan Para Tergugat secara bersama-sama melakukan perbuatan melawan hukum tersebut yang merugikan Penggugat yaitu ganti rugi atas mendirikan bangunan rumah di atas tanah milik Penggugat atau tanah sengketa dengan rincian jika dinilai dengan harga sewa tanah terhitung sejak para Tergugat mendirikan bangunan rumah tahun 2007 sampai dengan didaftarkan perkara ini pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Arga Makmur yaitu selama 3 tahun x sewa tanah/tahun Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
10. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat maka sepatutnyalah Para Tergugat dihukum secara bersama-sama membayar ganti-rugi sewa tanah mendirikan bangunan rumah di atas tanah milik Penggugat atau tanah sengketa sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) secara tunai dan sekaligus setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan jalan menguasai dan memiliki tanpa alas hak atas tanah milik Penggugat, maka Penggugat menuntut agar Para Tergugat secara bersama-sama atau siapa saja yang memperoleh hak dan keuntungan dari padanya untuk menyerahkan/mengembalikan tanah milik Penggugat atau tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong, aman dan seketika;
12. Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat tidak melakukan tindakan menjual/mengalihkan tanah milik Penggugat atau tanah sengketa kepada pihak lain, maka sudah beralasan, mohon kiranya Pengadilan Negeri Arga



Makmur meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) di atas tanah sengketa;

13. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia, maka cukup beralasan agar Pengadilan menghukum Para Tergugat seera bersama-sama membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Arga Makmur agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas objek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2 Menyatakan seera hukum bahwa tanah sengketa sebagaimana tersebut pada point (1) dalam posita adalah hak milik sah Penggugat;
- 3 Menyatakan secara hukum bahwa Para Tergugat seera bersama-sama telah melakukan perbuatan metawan hukum (*onrechtmatigedaad*) dengan menguasai/memiliki tanah sengketa tanpa alas hak sah yang merugikan Penggugat;
- 4 Menghukum Para Tergugat secara bersama-sama untuk membayar ganti rugi sewa tanah membangun rumah di atas tanah sengketa sebesar 3 tahun x Rp1.000.000,00 = Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 5 Menghukum kepada Para Tergugat secara bersama-sama atau siapa saja yang memperoleh hak dan keuntungan daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, aman dan seketika setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 6 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah diletakkan;
- 7 Menghukum kepada Para Tergugat secara bersama-sama atau siapa saja yang mendapat hak dan keuntungan daripadanya untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan, terhitung putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8 Menghukum Para Tergugat seera bersama-sama untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Ex aequo et bono;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1 Bahwa Penggugat tidak memiliki sebidang pekarangan di Desa Air Sebakul karena Penggugat tidak memiliki bukti yang sah atas tanah tersebut;

2 Bahwa orang tua saya (Opan) alm. tidak pernah menyerahkan atau memindahkan hak milik tanahnya kepada Zulkabri;

Adapun surat penyerahan tertanggal 1 Agustus 1985 itu adalah fiktif (palsu) karena dibuat seera sepihak oleh saudara Zulkabri tanpa sepengetahuan orang tua saya (Opan) alm.;

3 Bahwa surat Sertipikat Nomor 72 Surat ukur Nomor 9172/82 tertanggal 10 April 1982 yang sekarang berada di tangan Penggugat itu adalah sertifikat hak milik orang tua saya (Opan) alm. yang dulu dipinjam oleh saudara Zulkabri, kemudian oleh Zulkabri dialihkan kepada Abu Bakar H.S., dan Abu Bakar H.S. mengalihkan kepada Mirhan (Penggugat) tanpa diketahui oleh orang tua saya (Opan) alm.. dan saya (Tergugat);

4 Bahwa sebagian tanah yang tersisa dari pemecahan Sertipikat Nomor 72 Surat Ukur Nomor 9172/82 tertanggal 10 April 1982 adalah 1250 M (seribu dua ratus lima puluh meter) atau 25 x 50 M, sebagian yang diluar sertifikat seluas 8750 M adalah tanah garapan orang tua saya (Opan) alm. yang belum memiliki surat (Tanah R);

5 Bahwa saya (Tergugat) tidak pernah menumpang kepada Abu Bakar HS, Abu Bakarlah yang salah mendirikan pondok, karena tanah jang didirikan pondok oleh Abu Bakar HS adalah tanah pekarangan milik orang tua saya;

6 Bahwa diakui dan memang benar Penggugat pernah mencari upaya penyelesaian melalui aparat desa setempat bahkan Penggugat membuka pengaduan ke aparat kepolisian (Polsek Talang Empat) namun dikarenakan Penggugat tidak memiliki data-data dan bukti-bukti yang akurat maka pihak kepolisian pun tidak bisa melanjutkan penyidikannya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Arga Makmur telah memberikan putusan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2010/PN.AM., tanggal 11 Januari 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Hal. 5 dari 8 hal. Putusan Nomor 2504 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang ditaksir sebesar Rp456.000,00 (empat ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bengkulu dengan Putusan Nomor 10/PDT/2011/PT.BKL. tanggal 20 Oktober 2011 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Argamakmur Nomor 10/Pdt.G/2010/PN.AM., tanggal 11 Januari 2011 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

I. Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;

II. Dalam pokok perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan secara hukum bahwa tanah sengketa seperti tersebut dalam point 1 posita gugatan adalah milik sah Penggugat dan mengacu kepada hasil pemeriksaan tempat;
- 3 Menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
- 4 Menghukum para Tergugat secara bersama-sama dan siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;
- 5 Menghukum para Tergugat secara bersama-sama untuk membayar ongkos perkara pada dua tingkat peradilan ini dan untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini Putusan Nomor 10/PDT/2011/PT.BKL. tanggal 20 Oktober 2011 diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 24 November 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Desember 2011 sebagaimana ternyata dari risalah pernyataan permohonan kasasi Nomor 10/Pdt.G/2010/PN.AM., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Arga Makmur, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Desember 2011, maka dengan demikian memori kasasi tersebut diajukan dengan melampaui tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan, oleh karena itu permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1.DEDEH FATIMAH dan 2.WAWAN HERMAWAN bin OPAN tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 21 Mei 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding akan tetapi tidak diajukan jawaban memori kasasi;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi tidak dapat diterima, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- 1 Menyatakan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1.DEDEH FATIMAH, 2.WAWAN HERMAWAN bin OPAN** tersebut tidak dapat diterima;
- 2 Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Hal. 7 dari 8 hal. Putusan Nomor 2504 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **4 April 2013** oleh **H. Suwardi, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Soltoni Mohdally, S.H., M.H.**, dan **Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **9 April 2013** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh **Soltoni Mohdally, S.H., M.H.**, dan **H. Djafni Djamal, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh **Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota-Anggota, Ketua,
ttd./ **Soltoni Mohdally, S.H., M.H.** ttd./ **H. Suwardi, S.H., M.H.**
ttd./ **Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.**

Biaya-biaya;		Panitera Pengganti,
1. M e t e r a i.....	Rp6.000,00	ttd./
2. R e d a k s i.....	Rp5.000,00	Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>	
Jumlah	Rp500.000,00	

Untuk Salinan.
MAHKAMAH AGUNG RI.
Atas nama Panitera.
Panitera Muda Perdata.

Dr.Pri Pambudi Teguh, SH.,MH.
NIP. 1961 0313 1988 031 003