



**PUTUSAN**

**Nomor : 04/Pdt.G/2014/PN.Nnk**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“**

Pengadilan Negeri Nunukan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada Peradilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :

-----  
**AHMAD TAMIN, SE** pekerjaan PNS, beralamat di Jl. Sutanto Rt. 08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan. Untuk selanjutnya disebut sebagai-----**PENGGUGAT;**

-----**M E L A W A**

N-----

1. **RESI**, pekerjaan swasta, dahulu beralamat di Jl. Sutanto Rt. 08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya secara pasti baik di dalam maupun di luar negeri. Untuk selanjutnya disebut sebagai-----**TERGUGAT – I;**
  2. **H. SUYAKIN**, pekerjaan swasta, dahulu beralamat di Jl. Sutanto Rt. 08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya secara pasti baik di dalam maupun di luar negeri. Untuk selanjutnya disebut sebagai-----**TERGUGAT – II;**
  3. **KATARINA BENDON**, (isteri / ahli waris dari Almarhum KOMBONGAN), pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl. Rimba Rt. 09, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan. Untuk selanjutnya disebut sebagai-----**TERGUGAT – III;**
  4. **KALVIN TANDUK**, pekerjaan swasta, beralamat di Jl. Sutanto Rt. 08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan. Untuk selanjutnya disebut sebagai-----**TERGUGAT – IV;**
- Untuk selanjutnya **TERGUGAT – I, TERGUGAT – II, TERGUGAT - III dan TERGUGAT - IV** secara bersama-sama disebut sebagai **PARA TERGUGAT;** -----



Pengadilan Negeri Nunukan tersebut : -----

- Setelah membaca surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;  
-----
- Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara;  
-----
- Setelah mendengar pula keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak  
yang  
berperkara;-----
- Setelah meneliti surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang  
berperkara;  
-----
- Setelah melakukan pemeriksaan atas obyek tanah yang  
disengketakan;-----

-----**TENTANG DUDUK PERKARANYA** :-----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 29 Oktober 2014 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Nunukan pada tanggal 30 Oktober 2014, di dalam Register Perkara Nomor : 04/Pdt.G/2014/PN.Nnk telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Sutanto RT. 08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan, dengan ukuran **Panjang 36 meter** dan **Lebar 44 meter** atau seluas **1,584 m2** dengan batas — batas sebagai berikut :-----
  - Sebelah utara : **YOHANES NGAU dan SUNYOTO**;-----
  - Sebelah selatan : **IBRAHIM / PERAK**;-----
  - Sebelah Barat : **Jalan Raya**;-----
  - Sebelah Timur : **PAULUS SAMPE**;-----



Sesuai **Surat pernyataan Hibah Hak Tanah Tanggal 17 Februari 2007** yang Penggugat perolehi dari orang tua penggugat yang bernama **MUHAMMAD AJI PB** ;-----

2. Bahwa pada tahun 1968 orang tua penggugat memberi ijin pada tergugat I untuk menempati tanah milik orang tua penggugat dikarenakan saat itu tergugat I mohon kepada orang tua penggugat agar diijinkan untuk tinggal di tanah milik orang tua penggugat karena tidak memiliki tempat tinggal ;-----

3. Bahwa selanjutnya Tergugat I setelah mendapat ijin dari orang tua Penggugat mendirikan rumah kayu di atas tanah milik orang tua penggugat dengan ukuran panjang 16,30 Meter dan Lebar 7,94 Meter dengan batas - batas sebagai berikut :-----

- Sebelah Utara : **MUHAMMAD AJI PB** ;-----
- Sebelah Selatan : **MUHAMMAD AJI PB** ;-----
- Sebelah Barat : **MUHAMMAD AJI PB** ;-----
- Sebelah Timur : **MUHAMMAD AJI PB** ;-----

4. Bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin orang tua penggugat, Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu telah membongkar dan merusak bangunan rumah milik orang tua penggugat tanpa alasan yang jelas ;-----

5. Bahwa oleh karena Tergugat I telah merusak dan membongkar bangunan rumah milik orang tua penggugat, maka orang tua penggugat keberatan dan mengadukan Tergugat I kepada tetua adat untuk diselesaikan secara musyawarah adat ;-----

6. Bahwa sesuai dengan musyawarah adat maka Tergugat I diwajibkan untuk mengganti kerusakan yang telah dilakukan oleh Tergugat I terhadap bangunan rumah milik orang tua Penggugat yaitu dengan cara rumah milik Tergugat I yang dibangun diatas tanah milik orang tua penggugat harus diserahkan kepada orang tua penggugat ;-----

7. Bahwa Tergugat I tidak terima atas putusan musyawarah adat tersebut, lalu secara diam-diam Tergugat I menjual tanah beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya tersebut kepada Tergugat II dan selanjutnya Tergugat II menjual lagi



kepada Tergugat III dan terakhir Tergugat III menjual kepada Tergugat IV;-----

8. Bahwa perbuatan **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV** yang secara tanpa hak menguasai dan memperjual belikan tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya milik orang tua Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya ;-----

9. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat I s/d Tergugat IV** maka penggugat sangatlah dirugikan baik secara moral maupun material karena hingga saat ini Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah milik Penggugat tersebut ;

10. Bahwa kerugian material yang diderita Penggugat adalah kehilangan kesempatan untuk memanfaatkan bidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, karena apabila tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya tersebut disewakan maka dapat menghasilkan paling tidak **Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)** setiap bulannya ;-----

11. Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk menyelesaikan masalah ini dengan cara kekeluargaan atau damai diluar Pengadilan namun tidak memperoleh hasil sehingga terpaksa Penggugat mengajukan masalah ini ke Pengadilan Negeri Nunukan untuk mendapatkan keputusan yang adil ;-----

12. Bahwa penggugat berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Nunukan dan Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda adalah pemilik tanah yang sah di jalan Sutanto RT.08 Kelurahan Nunukan Tengah seluas : **1.584 M<sup>2</sup>**;-----

13. Bahwa atas putusan kedua Pengadilan tersebut telah dilaksanakan Sita Eksekusi, namun karena ada kesalahan dalam batas — batas dan ukuran rumah yang akan dieksekusi tersebut maka tidak dilaksanakan;-----

14. Bahwa tanah milik penggugat sebagaimana dijelaskan pada point (12) sampai dengan sekarang sebagian masih dikuasai oleh **Tergugat IV** beserta bangunan rumah dengan ukuran panjang **16,30 Meter** dan lebar **7,94 Meter** dengan batas —



batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah milik MUHAMMAD AJI PB;-----
- Selatan : Tanah milik MUHAMMAD AJI PB;-----
- Barat : Tanah milik MUHAMMAD AJI PB;-----
- Timur : Tanah milik MUHAMMAD AJI PB;-----

15. Bahwa selanjutnya untuk menjamin tuntutan Penggugat kepada Tergugat I s/d Tergugat IV tersebut dan untuk menghindari agar Tergugat tidak akan menghilangkan hak tuntutan Penggugat tersebut dengan memindah tangankan / menjual tanah / rumah tersebut serta harta kekayaannya baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak maka Penggugat mohon agar terhadap tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang dikuasai / diduduki oleh Tergugat dan harta kekayaan tergugat tersebut diletakkan **sita jaminan (Conservator Beslag)** ;-----

16. Bahwa untuk menghindari agar **Tergugat I s/d Tergugat IV** tidak mengulur-ulur waktu dalam pelaksanaan putusan perkara ini nantinya, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menghukum **Tergugat I s/d Tergugat IV** membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar **Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)** setiap hari lalai melaksanakan putusan perkara ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;-----

17. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang otentik dan berdasar hukum yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh **Tergugat I s/d Tergugat IV**, sehingga sangat beralasan apabila putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij Vooraad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan, **Banding** atau **Kasasi** ;-----

Berdasarkan alasan — alasan tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Bapak Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nunukan untuk memeriksa perkara ini dan selanjutnya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----



2. Menyatakan menurut Hukum bahwa tanah yang terletak di JL.Sutanto Rt.08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan dengan ukuran **panjang 36 meter dan lebar 44 meter** atau seluas **1384 M<sup>2</sup>** dengan batas - batas sebagai berikut :-----

- Sebelah utara : **YOHANES NGAU dan SUNYOTO**;-----
- Sebelah selatan : **IBRAHIM / PERAK**;-----
- Sebelah Barat : **Jalan Raya**;-----
- Sebelah Timur : **PAULUS SAMPE**;-----

**Sesuai Surat Pernyataan Hibah Hak Tanah tanggal 17 Februari 2007**, adalah sah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara hibah dari orang tua Penggugat yang bernama **MUHAMMAD AJI PB** (Almarhum);-----

3. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I s/d Tergugat IV yang telah menguasai / menempati dan memperjual belikan tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrecht Matigedaad*) dengan segala akibat hukumnya;-----

4. Menghukum **Tergugat I s/d Tergugat IV** baik secara sendiri — sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi / sewa tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang dikuasainya kepada Penggugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat I s/d Tergugat IV** terurai di atas dengan uang sebesar Rp. 1.000.000,- (**Satu Juta Rupiah**) setiap bulannya dan perhitungan uang sewa berjalan terus terhitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai **Tergugat I s/d Tergugat IV** menyerahkan tanah berikut bangunan rumah sengketa kepada Penggugat;-----

5. Menghukum **Tergugat I s/d Tergugat IV** atau kepada siapa saja yang menduduki dan atau menguasai tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya milik Penggugat tersebut di atas untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. Sutanto RT.08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan dengan ukuran **panjang 16,30 meter dan lebar 7,94 meter** dengan batas — batas sebagai berikut :-----

- Sebelah Utara : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB**;-----
- Sebelah Selatan : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB**;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB**;
- Sebelah Timur : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB**;

Kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari beban apapun, jika perlu dengan bantuan alat Negara (Kepolisian) ;

6. Menyatakan menurut hukum bahwa Sita Jaminan yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Nunukan dalam perkara ini adalah sah dan berharga ;

7. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat IV untuk membayar uang paksa (**Dwangsom**) sebesar **Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah)** setiap hari lalai melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

8. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (**Uit Voerbaar Bij Vooraad**) meskipun ada upaya hukum perlawanan, Banding atau Kasasi ;

9. Menghukum **Tergugat I s/d Tergugat IV** baik secara bersama — sama atau sendiri - sendiri untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**DAN ATAU** ;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nunukan berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil — adilnya dalam suatu Peradilan yang baik dan benar;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak-pihak yang berperkara datang menghadap sebagai berikut :

- Untuk pihak Penggugat datang menghadap sendiri di persidangan;
- Untuk pihak Tergugat I tidak datang menghadap di persidangan walaupun telah dipanggil secara patut berdasarkan Relas Panggilan Sidang Nomor : 04/Pdt.G/2014/Pn.Nnk tertanggal 10 November 2014, Warta Panggilan Sidang Nomor : 04/Pdt.G/2014/PN.Nnk tertanggal 10 November 2014, 21 November 2014 dan 22 Desember 2014;
- Untuk pihak Tergugat II tidak datang menghadap di persidangan walaupun telah dipanggil secara patut berdasarkan Warta Panggilan Sidang Nomor : 04/

Hal. 7 dari 32 hal. Perkara No. : 04/Pdt.G/2014/PN.Nnk



Pdt.G/2014/PN.Nnk tertanggal 10 November 2014, 21 November 2014 dan  
22 Desember 2014;-----

- Untuk pihak Tergugat III datang menghadap kuasa insidentilnya bernama **VIKTOR**, dan **MARGARETA KOMBONGAN**, yang masing – masing pekerjaannya karyawan swasta, beralamat di Jl. Gajah Mada Rt. 009, Kel. Nunukan Tengah, Kec. Nunukan, Kab. Nunukan, yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat III berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 Desember 2014, Surat Keterangan dari Desa/ Kel. Nunukan Tengah tertanggal 05 Februari 2015 yang menyatakan keduanya merupakan anak kandung dari Tergugat III dan Surat Ijin Kuasa Insidentil Nomor : W18-U9/15/HK.02.2/II/2015 tertanggal 05 Februari 2015; -----
- Untuk pihak Tergugat IV datang menghadap sendiri di persidangan;-----

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah mengusahakan tercapainya kesepakatan perdamaian diantara pihak Penggugat di satu pihak dengan Para Tergugat di lain pihak, baik melalui proses mediasi dalam bentuk penunjukan **HARIO PURWO HANTORO, S.H.** sebagai Hakim Mediator perdamaian sebagaimana dimaksud dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2008 dan berdasarkan Penetapan Nomor 04/Pdt.G/2014/PN.Nnk maupun melalui upaya perdamaian dalam persidangan, namun demikian diantara mereka masih belum tercapai adanya kesepakatan perdamaian ;

Menimbang, bahwa walaupun diantara pihak-pihak yang berperkara belum tercapai adanya kesepakatan perdamaian namun kepada para pihak tetap diupayakan agar tercapai perdamaian, dan pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan dari pihak Penggugat, dimana atas pertanyaan Majelis Hakim pihak Penggugat melalui kuasa mengatakan kalau tidak ada perubahan dalam surat gugatan dan bertetap pada gugatannya ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat III melalui kuasa insidentilnya mengajukan Surat Jawaban tertanggal 22 Januari 2015 , yang isinya adalah sebagai berikut :

-----



1. Mencermati isi gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa tanah yang dipersengketakan adalah hibah dari orang tua Penggugat yang bernama Muhammad Aji PB. Sedangkan untuk keabsahan adanya hibah hak atas tanah seharusnya **dibuat dengan akta otentik yang dibuat di hadapan Pejabat yang berwenang** dan harus berdasarkan ketentuan dan persyaratan sesuai dengan perundang – undangan yang berlaku bukan hanya merupakan akta di bawah tangan;-----
2. Pada point 2 Berdasarkan keterangan Tergugat I dan beberapa saksi disebut bahwa Tergugat I membeli tanah dengan ukuran 237,50 meter persegi tersebut ditukar dengan mesin jahit kepada orang tua Penggugat (Ibu Penggugat) sebelum menikah dengan Muhammad Aji PB dan lalu Tergugat I membangun bangunan rumah untuk ditinggali;-----
3. Pada point 4, 5, 6, 7, Hal itu terjadi setelah Orang Tua Penggugat (Ibu Penggugat) meninggal dunia dan Penggugat ingin menguasai kembali tanah tersebut. Dimana tanah yang digugat, telah berpindah tangan 4 (empat) kali, namun tidak pernah Penggugat mengajukan keberatan setiap penjualan tanah, baik kepada Pembeli maupun kepada Aparat Pemerintah (Ketua RT, Lurah, Camat) yang mengukur tanah tersebut;-----
4. Pada point 8,9,10,11, pihak Tergugat menguasai dan memperjual belikan tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya tidak melawan hukum karena tidak dilakukan di bawah tangan, **tapi disaksikan oleh Alimanta B (Ketua RT. 08 saat itu), Dg. Lamuka (selaku Lurah saat itu) dan Drs. I Ketut Nerdha Yudiasa (selaku Camat sekaligus sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah saat itu)**. Dalam hal ini selaku Pejabat yang berwenang untuk mengeluarkan Akte Jual Beli pada saat itu;-----  
-----
5. Dimana beralihnya hak atas tanah dalam jual beli terjadi pada saat pihak penjual dan pihak pembeli menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT dan dengan demikian **Akta Jual Beli No. 17/PPAT/1980 H. Suyakin**

Hal. 9 dari 32 hal. Perkara No. : 04/Pdt.G/2014/PN.Nnk



(Tergugat II) telah menjual kepada Benyamin Kombongan Alm. (Tergugat III) dan kemudian Benyamin Kombongan menjual kepada Calvin Tanduk (Tergugat IV) yang dituang dalam Akta Jual Beli No. 55/PPAT/1986 tertanggal 14 Oktober 1986 yang dibuat di hadapan Pejabat Publik yaitu : Drs. I Ketut Nerdha Yudiasa, Camat selaku PPAT wilayah Kecamatan Nunukan merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang utuh dan sempurna sehingga peralihan hak atas tanah antara Tergugat III kepada Tergugat IV yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 55/PPAT/1986 tertanggal 14 Oktober 1986 yang berukuran 237,50 meter persegi adalah sah menurut hukum;-----

Berdasarkan hal – hal sebagaimana telah diuraikan di atas, Pemohon (Tergugat III) mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Nunukan untuk berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutuskan :

1. Menolak permohonan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah yang terletak di **Jalan Sutanto Rt. 08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan yang berukuran 237,50 meter persegi** sesuai akta jual beli yang dikeluarkan Pemerintah dan ditetapkan sebagai hak milik Calvin Tanduk (Tergugat IV);-----
3. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Penggugat selama ini telah merugikan pihak Tergugat baik secara moril maupun materil adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan menghukum Penggugat untuk biaya yang timbul dalam perkara ini;-----  
---
4. Dan /atau apabila Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nunukan berpendapat lain, kami mohon keputusan yang seadil – adilnya dalam suatu peradilan yang baik dan



benar;-----

---

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat IV mengajukan Surat Jawaban tertanggal 22 Januari 2015, yang isinya adalah sebagai berikut :-----

1. Mencermati isi gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa tanah yang disengketakan adalah hibah dari orang tua Penggugat yang bernama Muhammad Aji PB. Sedangkan untuk keabsahan adanya hibah hak atas tanah seharusnya **dibuat dengan akta otentik yang dibuat di hadapan Pejabat yang berwenang dan harus berdasarkan ketentuan dan persyaratan sesuai dengan perundang – undangan yang berlaku bukan hanya merupakan akta di bawah tangan;-----**
2. Pada point 2 **Berdasarkan keterangan Tergugat I dan beberapa saksi disebut bahwa Tergugat I membeli tanah dengan ukuran 237,50 meter persegi tersebut ditukar dengan mesin jahit kepada orang tua Penggugat (Ibu Penggugat) sebelum menikah dengan Muhammad Aji PB dan lalu Tergugat I membangun bangunan rumah untuk ditempati;-----**
3. Pada point 4, 5, 6, 7. **Hal itu terjadi setelah Orang Tua Penggugat (Ibu Penggugat) meninggal dunia dan Penggugat ingin menguasai kembali tanah tersebut. Dimana tanah yang digugat, telah berpindah tangan 4 (empat) kali, namun tidak pernah Penggugat mengajukan keberatan setiap penjualan tanah, baik kepada Pembeli maupun kepada Aparat Pemerintah (Ketua RT, Lurah, Camat) yang mengukur tanah tersebut;-----**
4. Bahwa Pemohon membeli tanah tersebut dari Benyamin Kombongan (Alm Tergugat III) **tidak dilakukan di bawah tangan. Tapi disaksikan oleh Alimanta B (Ketua RT. 08 saat itu), Dg. Lamuka (selaku Lurah saat itu), dan Drs. I Ketut Nerdha Yudiasa (selaku Camat sekaligus sebagai Pejabat Pembuat Tanah saat itu);-----**

Hal. 11 dari 32 hal. Perkara No. : 04/Pdt.G/2014/PN.Nnk



5. Bahwa setelah membaca dan mencermati Surat Gugatan Penggugat, dimana tanah yang digugat telah berpindah tangan 4 (empat) kali, namun tidak pernah Penggugat mengajukan keberatan setiap penjualan tanah, baik kepada **Pembeli maupun kepada Aparat Pemerintah (Ketua RT, Lurah, Camat) yang mengukur tanah tersebut;--**
6. Bahwa dalam asas hukum yang berlaku, pembeli yang beritikad baik harus dilindungi, dimana kami (Tergugat IV) selaku pembeli yang beritikad baik, maka terhadap kami harus dilindungi, dengan demikian dari **peralihan hak atas tanah yang terakhir pada Tergugat IV sebagai pemilik yang sah;-----**
7. Dimana beralihnya hak atas tanah dalam jual beli terjadi pada saat pihak penjual dan pihak pembeli menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT dan dengan demikian **Akta Jual Beli No. 55/PPAT/1986 tertanggal 14 Oktober 1986** yang dibuat di hadapan Pejabat Publik yaitu : Drs. I Ketut Nerdha Yudiasa, Camat selaku PPAT wilayah Kecamatan Nunukan merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang utuh dan sempurna sehingga peralihan hak atas tanah antara Tergugat III kepada Tergugat IV yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 55/PPAT/1986 tertanggal 14 Oktober 1986 yang berukuran 237,50 meter persegi adalah **sah menurut hukum;-----**
8. Bahwa Pemohon membeli tanah dan bangunan tersebut **tidak melawan hukum karena melalui tahapan dan proses yang ditentukan oleh Pejabat yang berwenang. Dan selama ini taat untuk membayar pajak bumi dan bangunan yang dikeluarkan oleh Pemerintah;-----**
9. Bahwa tanah milik Tergugat IV hanya 237,50 meter persegi berdasar Akta Jual Beli No. 55/PPAT/1986. Dan berbatasan di sebelah :  
-----
  - Utara : tanah hak Paulus;-----
  - Timur : Tanah hak Tola Sabang;-----
  - Selatan : Tanah hak Paulus;-----
  - Barat : Jalan Sutanto Nunukan;-----



Bahwa jual beli ini meliputi pula bangunan yang ada berupa sebuah bangunan 7 x 8 meter. Bukan seluas 1.584 meter persegi;-----

Berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan di atas, Pemohon (Tergugat IV) mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Nunukan untuk berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutuskan : -----

1. Menolak permohonan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah yang terletak di Jalan Sutanto Rt. 08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan yang berukuran 237,50 meter persegi sesuai Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Pemerintah dan ditetapkan sebagai hak milik Calvin Tanduk (Tergugat IV);-----
3. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Penggugat selama ini telah merugikan pihak Tergugat baik secara moril maupun materil adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan menghukum Penggugat untuk biaya yang timbul dalam perkara ini;-----  
----
4. Dan /atau apabila Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nunukan berpendapat lain, kami mohon keputusan yang seadil – adilnya dalam suatu peradilan yang baik dan benar;-----  
----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat atas jawaban dari Kuasa Insidentil Tergugat III dan Tergugat IV tersebut di atas mengajukan Replik dalam persidangan pada hari Kamis tanggal 12 Februari 2015 yang pada pokoknya Penggugat dalam masing – masing surat repliknya untuk Tergugat III dan Tergugat IV menyatakan supaya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini mengabulkan tanggapan Penggugat untuk seluruhnya, menolak jawaban (anggapan) Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya, menolak menurut hukum bahwa tanah yang terletak di Jalan Sutanto Rt. 08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan yang berukuran 237,50 meter persegi adalah sah dan menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selama ini sangat merugikan pihak Penggugat baik secara moril maupun

Hal. 13 dari 32 hal. Perkara No. : 04/Pdt.G/2014/PN.Nnk



materiil dan merupakan perbuatan melawan hukum serta menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa pihak Kuasa Insidentil Tergugat III dan Tergugat IV atas Replik yang dikemukakan oleh pihak Penggugat tersebut, pihak Kuasa Insidentil Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan masing – masing mengajukan Surat Duplik dalam persidangan pada hari Kamis tanggal 26 Februari 2015 yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk Verklaard*) atau ditolak untuk seluruhnya, menyatakan perbuatan Penggugat selama ini yang telah merugikan pihak Tergugat III baik secara moril maupun materiil adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrecht Matigedaad*), menyatakan tanah yang terletak di Jl. Sutanto Rt. 08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan dengan ukuran panjang 25 meter dan lebar 9,50 meter atau seluas 237,50 M<sup>2</sup> sesuai Akta Jual Beli No. 55/PPAT/1986 tertanggal 14 Oktober 1986 adalah sah milik Tergugat IV yang diperoleh dengan cara jual beli dari Tergugat III dan Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli No. 17/PPAT/1980 Tergugat III memperoleh tanah tersebut dengan cara jual beli dari Tergugat II dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil dalam Surat Gugatannya, pihak Penggugat selama dalam pemeriksaan perkara ini telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang terperinci sebagai berikut : -----

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama M.A. PAULUS BUDIN tanggal 03 Oktober 2003, bukti tersebut foto copy dari foto copy dan diberi tanda P-1.;-----
2. Foto copy Surat Pernyataan Hibah Hak Tanah dari MUHAMMAD AJI PB kepada AHMAD TAMIN, SE tanggal 17 Februari 2007, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda P-2.;-----
3. Foto copy Surat Pernyataan dari Nama ISMAIL HISBULLAH, SE kepada ILHAM, SE dan HAWIYAH tertanggal 17 Februari 2007, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda P-3.;-----
4. Foto copy Surat Tanah No. 24/LEG/1968 yang menyatakan Surat penyerahan Perwatanan Milik M. AJI PAULUS BUDIN dengan Pemilik



Tanah ditandatangani Pejabat pemerintah (Camat Nunukan) : Dt. MOHD. LANGKAT tertanggal 20 November 1968 , bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda P-4;-----  
-----

5. Foto copy “Nota Dinas” Dari Komando Distrik Kepolisian Nunukan tanggal 18 Desember 1970 tentang Penyelesaian Bognkar Rumah Ganti Rumah antara Orang Tua Penggugat dengan Tergugat Pertama dan Dimenangkan oleh Orang Tua Penggugat, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda P-5.;
6. Foto copy Surat Tuntutan Atas Pembatalan Perjanjian yang menyatakan orang tua AHMAD THAMIN mengajukan tuntutan ganti kerugian atas pembatalan perjanjian pembangunan sisa rumah, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda P-6;-----
7. Foto copy Surat Panggilan Menghadap PAULUS PADING No. 05/ Pemb-I/CN-1/1982 tentang Penyelesaian Perawatan di Kantor Camat Nunukan tanggal 12 Januari 1982, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda P-7;-----  
-----
8. Foto copy Surat Panggilan Penyelesaian Tanah No. 593.7/207/AGR/ CN/VI/1998 tertanggal 02 Juni 1998 tentang permasalahan tanah antara Saudara PAULUS BUDIN dengan Saudara TANDU atas tanah yang disengketakan yang terletak di Jln. Sutanto Rt. 05, Desa Nunukan Timur, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda P-8;-----
9. Foto Copy Surat Panggilan Menghadap PAULUS BUDIN No. 590/104/ AGR/CN/1992 tanggal 02 Maret 1992 perihal Permasalahan Sengketa Tanah yang terletak di Desa Nunukan Timur, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda P-9;-----
10. Foto copy Surat Undangan berdasarkan Laporan Polisi : LP/ /VI/1996/ SBH tanggal 07 Juni 1996 tentang tanah watas hak milik atas pengaduan

Hal. 15 dari 32 hal. Perkara No. : 04/Pdt.G/2014/PN.Nnk



PAULUS BUDIN tertanggal 26 Juni 1996, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda P-10;-----

11. Foto copy Berita Acara Pernyataan Yohanis Ngarong tentang Perbatasan Tanah PAULUS BUDIN yang terletak di Jalan Sutanto Rt. 08, Nunukan Timur, Kec. Nunukan, Kab. Nunukan tertanggal 28 Juli 2006, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda P-11;-----
12. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan NOP. : 64.08.040.015.006-0048.0 Tahun 2004 tertanggal 03 Maret 2014, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda P-12.;-----
13. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan NOP. : 64.08.040.015.006 – 0050.0 Tahun 2014 sebesar Rp. 30.900,-, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda P-13;-----
14. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan NOP : 64.08.040.015.006-005.0 Tahun 2014 sebesar Rp. 43.150,-, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda P-14;-----

Menimbang, bahwa bukti - bukti yang dilampirkan oleh Penggugat semuanya telah dibubuhi materai yang cukup sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah di muka persidangan;-----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil dalam Surat Jawabannya, pihak Kuasa Insidentil Tergugat III selama dalam pemeriksaan perkara ini juga telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang terperinci sebagai berikut :

1. Foto copy Akta Jual Beli No. 17/PPAT/1980 tanggal 08 April 1980, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/III-1;-----



2. Foto copy Surat Keterangan dari Kantor Kepala Kampung Nunukan Timur Nomor : 16/KNT/1980 tertanggal 08 April 1980, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/III-2;-----

3. Foto copy Daftar Keterangan Tanah untuk Direktorat Iuran Pembangunan Daerah tanggal 08 April 1980, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/III-3;-----

Menimbang, bahwa bukti - bukti yang dilampirkan oleh Kuasa Insidentil Tergugat III semuanya telah dibubuhi materai yang cukup sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah di muka persidangan;-----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil dalam Surat Jawabannya, pihak Tergugat IV selama dalam pemeriksaan perkara ini juga telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang terperinci sebagai berikut : -----

1. Foto copy Akta Jual Beli No. 55 / PPAT / 1986 mengenai Pelepasan Hak Pakai Tanah tanggal 14 Oktober 1986, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-1;-----

2. Foto copy Surat Keterangan No. 223 / Rek DNT/1986 tanggal 14 Oktober 1986, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-2;-----

3. Foto copy Surat Pemberitahuan Ketetapan Ipeda / Tanda Pembayaran Ipeda Tahun 1982 – 1985 atas nama wajib Ipeda KALVIN TANDUK tanggal 06 Oktober 1986, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-3;-----

4. Foto copy Surat Pernyataan Laporan Kepada Kepolisian Resort Nunukan tanggal 28 Februari 2003 atas nama PAULUS BUDIN sebagai pihak pertama dan DINA sebagai pihak kedua, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-4;-----

5. Foto copy Tanda Terima Pajak Bumi dan Bangunan dari BNI atas nama Wajib Pajak Calvin Tanduk tanggal 19 November 2013, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-5;-----

6. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 tanggal 02 Januari 2013, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-6;-----



7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 atas nama Wajib Pajak TANDUK, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-7;-----
8. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2004 atas nama Wajib Pajak TANDUK, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-8;-----
9. Foto copy Slip Setoran Bank Kaltim dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan atas nama KALVIN TANDUK, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-9;-----
10. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 atas nama KALVIN TANDUK, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-10;-----
11. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tertanggal 24 Januari 2005, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-11;-----
12. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tertanggal 02 Januari 2006, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-12;-----
13. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tertanggal 03 Januari 2002, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-13;-----
14. Foto copy Tanda Terima Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan serta Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2008 atas nama Wajib Pajak KALFIN TANDUK, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-14;-----
15. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2012 atas nama KALVIN TANDUK, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-15;-----
16. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2010 atas nama KALVIN TANDUK, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-16;-----



17. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2003 atas nama KALVIN TANDUK, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-17;-----
18. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2003 atas nama KALVIN TANDUK, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-18;-----
19. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1991 tanggal 02 Januari 1991 atas nama KALPIN TANDUK, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-19;-----
20. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran dari BRI Cabang Nunukan Tahun 1999 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1999, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-20;-----
21. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran dari BRI Cabang Nunukan Tahun 1998 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1998, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-21;-----
22. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran dari BRI Cabang Nunukan Tahun 1997 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1997, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-22;-----
23. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran dari BRI Cabang Nunukan Tahun 1996 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1996, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-23;-----
24. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran dari BRI Cabang Nunukan Tahun 1995 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1995, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-24;-----
25. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran dari BRI Cabang Nunukan Tahun 1994 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1994, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-25;-----



26. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran dari BRI Cabang Nunukan Tahun 1993 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1993, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-26;-----

27. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran dari BRI Cabang Nunukan Tahun 1992 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1992, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T/IV-27;-----

Menimbang, bahwa bukti - bukti yang dilampirkan oleh Tergugat IV semuanya telah dibubuhi materai yang cukup sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah di muka persidangan;-----

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan lokasi Objek Sengketa pada hari Jumat tanggal

24 April 2015 dengan melibatkan pihak dari Badan Pertanahan Nasional yang pada pokoknya hasil - hasilnya adalah sebagai berikut : -----

- Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa terletak di Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan, Propinsi Kalimantan Timur; -----
- Bahwa luas tanah yang menjadi obyek sengketa adalah 341 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh satu meter persegi) dengan ukuran sebelah utara panjang 33,46 m<sup>2</sup> berbatasan dengan tanah milik YOHANES NGAU dan SUNYOTO, sebelah selatan panjang 33,58 m<sup>2</sup> berbatasan dengan tanah milik IBRAHIM / PERAK, sebelah barat lebar 5,66 m<sup>2</sup> ditambah 3,21 m<sup>2</sup> berbatasan dengan Jalan Sutanto, sebelah timur lebar 11,64 m<sup>2</sup> berbatasan dengan tanah milik PAULUS SAMPE;-----
- Bawa di dalam obyek tanah sengketa tersebut terdapat rumah dengan luas 140 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi) dengan ukuran sebelah utara panjang 15,39 m<sup>2</sup> berbatasan dengan tanah milik MUHAMMAD AJI PB, sebelah selatan panjang 33,58 m<sup>2</sup> berbatasan dengan tanah milik MUHAMMAD AJI PB, sebelah barat lebar 8,88 m<sup>2</sup> berbatasan dengan tanah milik MUHAMMAD AJI PB dan sebelah timur lebar 11,64 m<sup>2</sup> berbatasan dengan tanah milik MUHAMMAD AJI PB;-----
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut dengan keadaan tanah berupa tanah kering yang terdapat bangunan ;-----



- Bahwa tanda batas pada tanah tersebut telah terpasang sesuai Peraturan Menteri Agraria / Ka. BPN No. 3 Tahun 1997;-----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dalam pemeriksaan perkara ini selain mengajukan bukti-bukti tertulis sebagaimana tersebut di atas, maka pihak Penggugat tersebut juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing sebelum memberikan keterangannya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut: -----

**1. Saksi I AGUS SALIM;-----**

Di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut;-----

- Bahwa saksi mengatakan kenal dengan Penggugat maupun dengan Tergugat III dan Tergugat IV, akan tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan para tergugat;-----
- Bahwa saksi akan menerangkan bahwa orang tua Penggugat benar membeli tanah sengketa dari orang tua saksi ; -----
- Bahwa saksi kenal dengan orang tua Penggugat yang bernama PAULUS BUDIN;--
- Bahwa saksi tahu asal usul tanah yang dikuasai oleh orang tua Penggugat itu;-----
- Bahwa Orang Tua Penggugat memiliki tanah orang tua saksi dasarnya adalah tanah itu dijual oleh orang tua saksi kepada orang tua Penggugat ; -----
- Bahwa orang tua saksi menjual tanah itu kepada orang tua Penggugat ada dilengkapi dengan suratnya;-----
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar cerita orang tua Penggugat ada menjual tanah itu kepada saudara RESI ;-----
- Bahwa saksi tahu letak tanah orang tua saudara yang dijual kepada orang tua Penggugat ini yaitu terletak di pinggir Jalan Sutanto ;-----
- Bahwa saksi kenal dengan orang tua Penggugat yang bernama PAULUS itu sejak tahun 1966 ;-----



- Bahwa saksi kenal dengan orang tua Penggugat PAULUS itu pertama kali datang ke Nunukan orang tua Penggugat Pak PAULUS itu tinggal di rumah orang tua sakai di Jalan Ahmad Yani ;-----
- Bahwa Pak PAULUS mendapatkan tanah itu dibeli dari orang tua saksi ;-----
- Bahwa setahu saksi Pak PAULUS membeli tanah dari orang tua saksi itu pada tahun 1968 ;-----
- Bahwa keadaan tanah yang dijual oleh orang tua saksi kepada orang tua Penggugat ini pada waktu itu masih tanah kosong tidak ada bangunan di atasnya ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu orang tua Penggugat pernah menjual tanah itu kepada Pak RESI atau orang lain, setahu saksi tanah itu dulunya dibeli oleh Pak PAULUS orang tua dari Penggugat sekarang ini ;-----
- Bahwa saksi kenal dengan orang tua Penggugat yang bernama PAULUS itu sejak tahun 1966, karena pertama kali datang ke Nunukan ini tinggal di rumah orang tua saksi bersama dengan Pak RESI ;-----
- Bahwa letak tanah orang tua saksi yang dijual kepada orang tua Penggugat ini terletak di Jalan Sutanto ;-----
- Bahwa luas tanah orang tua saksi yang dijual kepada orang tua Penggugat ini luasnya saksi tidak tahu ;-----
- Bahwa sekarang ini yang tinggal di atas tanah itu adalah Penggugat dan saudara-saudaranya ;-----
- Bahwa selain dari Penggugat dan saudara-saudaranya itu ada orang lain yang tinggal di atas tanah tersebut yaitu Tergugat IV;-----
- Bahwa saksi mengetahui tanah mana yang disengketakan sekarang ini, tanah yang disengketakan sekarang ini adalah tanah yang ditempati oleh Tergugat IV ;-----
- Bahwa pada waktu orang tua saksi menjual tanah itu kepada orang tua Penggugat ini ada surat-suratnya ;-----
- Bahwa benar surat penjualan tanah orang tua saksi kepada orang tua Penggugat tersebut adalah sesuai dengan surat tertanggal 20 Nopember 1968 yaitu Surat bukti P-4 yang diperlihatkan kepada saksi dalam persidangan;-----
- Bahwa tanda tangan yang ada pada surat bukti P-4 adalah tanda tangan orang tua saksi;-----



- Bahwa saudara tahu luas tanah yang disengketakan oleh Penggugat dan tergugat-IV yaitu seluas rumah yang ditempati oleh Tergugat-IV tersebut ; -----
  - Bahwa saksi tidak tahu ada hubungan apa Pak RESI dengan orang tua Penggugat;-
  - Bahwa saksi tahu siapa pemilik tanah itu sebelum dikuasai oleh orang tua Penggugat ini tanah itu dulunya milik orang tua saksi kemudian dijual kepada Pak PAULUS orang tua dari Penggugat sekarang ini ; -----
  - Bahwa saksi tahu letak tanah orang tua saudara yang dijual kepada orang tua Penggugat ini terletak di Jalan Sutanto ; -----
  - Bahwa saksi tidak tahu batas-batas dan luas tanah itu;-----
  - Bahwa saksi kenal dengan saudara RESI ;-----
  - Bahwa saksi kenal dengan Pak RESI itu sejak tahun 1966 pertama kali datang ke Nunukan tinggal di rumah orang tua saksi bersama dengan Pak PAULUS orang tua Penggugat;-----
  - Bahwa sejak saudara RESI pindah dari rumah orang tua saksi, saksi tidak tahu lagi dimana keberadaannya sekarang ini ;-----
  - Bahwa saksi tidak tahu Pak RESI itu pernah tinggal di rumah atau di tempat tanah yang disengketakan sekarang;-----
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi AGUS SALIM tersebut, pihak Penggugat maupun pihak Kuasa Insidentil Tergugat III dan pihak Tergugat IV masing – masing akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan; -----

**2. Saksi II. M.**

**YUSUF;-----**

Di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut;-----

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi tidak kenal dengan Tergugat III dan Tergugat IV dan juga tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan dengan para Tergugat;-----
- Bahwa saksi akan menerangkan tentang tanah sengketa ; -----
- Bahwa saksi kenal dengan orang tua Penggugat yang bernama PAULUS BUDIN;--
- Bahwa saksi tahu tanah yang dikuasai oleh orang tua Penggugat ini;-----



- Bahwa bentuk tanah orang tua Penggugat awalnya tanah itu dulunya berupa sawah yang ditanami padi ;  
-----
- Bahwa cerita awalnya sehingga tanah itu bisa dimiliki oleh orang tua Penggugat ini awalnya milik saudara ARPI HANAPIAH kemudian dijualnya kepada orang tua Penggugat ;-----
- Bahwa saksi tahu pada waktu tanah itu dibeli oleh orang tua Penggugat ini dari saudara ARPI HANAPIAH;-----
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar cerita tanah yang dibeli oleh orang tua Penggugat itu dijual kepada saudara RESI;-----
- Bahwa tanah itu berdekatan dengan tanah orang tua Penggugat ;-----
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama RESI itu karena dulu sama-sama teman bermain bola kaki ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu saudara RESI itu pernah tinggal bersama orang tua Penggugat;-----
- Bahwa saksi tidak tahu tanah orang tua Penggugat itu dijual kepada orang lain;---
- Bahwa saksi merupakan penduduk asli Nunukan ; -----
- Bahwa saksi dilahirkan di Malinau, kemudian dibawa pindah oleh orang tua saksi ke Nunukan sejak masih jaman Jepang dulu ; -----
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama PAULUS itu karena merupakan ipar saksi;-----
- Bahwa saksi tahu Pak PAULUS ada memiliki sebidang tanah yang dibelinya dari orang tua saksi 1 yaitu Pak HANAPIAH ; -----
- Bahwa bentuk tanah yang pada waktu itu dijual oleh Pak HANAPIAH kepada saudara PAULUS adalah tanah kosong yang tidak ada bangunan di atasnya ; -----
- Bahwa sejak tahun 1966 sampai dengan tahun 1968 tanah itu masih berupa hutan ;
- Bahwa saksi tidak tahu Pak PAULUS ada menjual tanahnya kepada saudara RESI ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu dimana tinggalnya saudara RESI itu, saksi bertemu dengan saudara RESI hanya dalam klub bermain bola saja ;-----
- Bahwa saksi tahu dimana letak tanah yang disengketakan itu terletak di jalan Sutanto Nunukan ;-----



- Bahwa sekarang ini tanah yang disengketakan itu ada bangunan di atas tanah tersebut;-----
- Bahwa yang menempati rumah tersebut saksi tidak tahu;-----
- Bahwa tanah yang dibeli oleh orang tua Penggugat dari Pak HANAPIAH itu ada surat-suratnya setelah saksi diberitahukan dan diperlihatkan suratnya oleh Penggugat ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu tanah itu sudah dijual oleh orang tua Penggugat pada orang lain;-----
- Bahwa orang tua Penggugat sekarang ini telah meninggal dunia;-----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Saudara SUYAKIN;-----
- Bahwa saksi tidak tahu tanah itu dihibah kepada Penggugat atau dijual belikan oleh orang tua Penggugat kepada orang lain;-----
- Bahwa saksi tidak tahu dengan Camat Nunukan yang bernama KETUT tersebut;---  
Menimbang, bahwa atas keterangan saksi AGUS SALIM tersebut, pihak Penggugat maupun pihak Kuasa Insidentil Tergugat III dan pihak Tergugat IV masing – masing akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan; -----  
Menimbang, bahwa pihak Tergugat III melalui Kuasa Insidentilnya dan Tergugat IV dalam pemeriksaan perkara ini tidak mengajukan saksi – saksi di dalam persidangan;--  
Menimbang, bahwa pada akhirnya pihak Penggugat melalui kuasanya mengajukan Surat Kesimpulan pada persidangan hari Kamis tanggal 04 Juni 2015 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat tetap pada dalil yang Penggugat sampaikan di dalam gugatan Penggugat dan tanah yang terletak di Jalan Sutanto Rt. 08, Kelurahan Nunukan Tengah adalah sah milik orang tua Penggugat;-----  
Menimbang, bahwa pada akhirnya pihak Tergugat III melalui Kuasa Insidentilnya juga mengajukan Surat Kesimpulan pada persidangan hari Kamis tanggal 04 Juni 2015 yang pada pokoknya menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dan menyatakan tanah yang terletak di Jalan Sutanto Rt. 08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan Tengah, Kabupaten Nunukan adalah sah milik Tergugat IV;-----  
Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan tentang perkara ini seperti tercantum dengan lengkap dalam berita acara persidangan, dianggap telah ikut termuat pula dalam Putusan ini ; -----



Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak yang berperkara memohon putusan dalam perkara ini;-----

-----**TENTANG HUKUMNYA** :-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;-----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat III melalui Kuasa Insidentilnya dalam Surat Jawaban pada perkara Perdata No. 04/Pdt.G/2014/PN.Nnk tertanggal 22 Januari 2015 pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut : -----

- Bahwa tanah yang dipersengketakan adalah hibah dari orang tua Penggugat untuk keabsahan hibahnya harus dibuat dengan akta otentik yang dibuat di hadapan pejabat \_\_\_\_\_ yang berwenang;-----
- Bahwa Tergugat I membeli tanah dengan ukuran 237,50 meter persegi tersebut ditukar dengan mesin jahit kepada orang tua Penggugat (Ibu Penggugat) sebelum menikah dengan Muhammad Aji PB dan kemudian Tergugat I membangun bangunan \_\_\_\_\_ rumah \_\_\_\_\_ untuk ditempati;-----
- Bahwa Penggugat tidak pernah keberatan setiap penjualan tanah tersebut baik kepada pembeli maupun kepada aparat pemerintah (Ketua RT, Lurah dan Camat) yang mengukur tanah tersebut sedangkan tanah tersebut telah berpindah tangan sebanyak \_\_\_\_\_ 4 \_\_\_\_\_ (empat) kali ;-----
- Bahwa pihak Tergugat menguasai dan memperjualbelikan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sutanto Rt. 08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan Tengah, Kabupaten Nunukan tidak melawan hukum karena disaksikan oleh Alimanta B (Ketua RT. 08 saat itu), Dg. Lamuka (selaku Lurah saat itu) dan Drs. I Ketut Nerdha Yudiasa (selaku Camat sekaligus sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah saat itu) dan dalam hal ini selaku pejabat yang berwenang untuk mengeluarkan Akta Jual Beli pada saat itu;-----



- Bahwa beralihnya hak atas tanah dalam jual beli terjadi pada saat pihak penjual dan pihak pembeli menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT yaitu dengan Akta Jual Beli No. 17/PPAT/1980 H. SUYAKIN (Tergugat II) telah menjual tanah kepada BENYAMIN KOMBONGAN Alm. (Tergugat III) dan kemudian BENYAMIN KOMBONGAN (Tergugat III) menjual tanah kepada KALVIN TANDUK (Tergugat IV) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 55/PPAT/1986 tertanggal 14 Oktober 1986 yang dibuat di hadapan Pejabat Publik yaitu : Drs. Ketut Nerdha Yudiasa, Camat selaku PPAT wilayah Kecamatan Nunukan yang merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian utuh dan sempurna sehingga peralihan hak atas tanah antara Tergugat III kepada Tergugat IV yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 55/PPAT/1986 tertanggal 14 Oktober 1986 yang berukuran 237,50 meter persegi adalah **sah menurut hukum** ;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil jawaban dari pihak Kuasa Insidentil Tergugat III dan Tergugat IV, pihak Penggugat dalam pemeriksaan perkara ini mengajukan tanggapan dalam repliknya tertanggal 03 Februari 2015 yang pada pokoknya menolak seluruh dalil – dalil jawaban Kuasa Insidentil Tergugat III dan Tergugat IV;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil – dalil replik dari Penggugat, pihak Tergugat III melalui Kuasa Insidentilnya dan Tergugat IV masing - masing mengajukan tanggapan dalam dupliknya tertanggal 26 Februari 2015 yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau ditolak untuk seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat selama dalam pemeriksaan perkara ini untuk mendukung dalil-dalil dalam Surat Gugatannya, dalam persidangan telah mengajukan alat-alat bukti berupa bukti tertulis tertanda P-1 sampai dengan bukti tertulis tertanda P-14 dan 2 (dua) orang saksi yang telah bersumpah menurut Agama yang dianutnya masing – masing yaitu bernama AGUS SALIM dan M. YUSUF;-----

Menimbang, bahwa pihak kuasa insidentil Tergugat III selama dalam pemeriksaan perkara ini untuk mendukung dalil – dali dalam Surat Jawabannya juga telah mengajukan alat – alat bukti berupa bukti tertulis tertanda T/III – 1 sampai dengan bukti tertulis tertanda T/III - 3 akan tetapi tidak mengajukan saksi;-----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat IV selama dalam pemeriksaan perkara ini untuk mendukung dalil – dali dalam Surat Jawabannya juga telah mengajukan alat – alat

Hal. 27 dari 32 hal. Perkara No. : 04/Pdt.G/2014/PN.Nnk



bukti berupa bukti tertulis tertanda T/IV – 1 sampai dengan bukti tertulis tertanda T/IV - 27 akan tetapi tidak mengajukan saksi;-----

Menimbang, bahwa pokok permasalahan dalam surat gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan sebelumnya adalah tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam bentuk perbuatan-perbuatan sebagai berikut : -----

1. *Apakah watas tanah yang terletak di Jl. Sutanto Rt. 08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan dengan ukuran panjang 36 meter dan lebar 44 meter atau seluas 1.584 m<sup>2</sup> dengan batas – batas sebagai berikut : -----*

- *Sebelah utara : Yohanes Ngau / Sunyoto;-----*
- *Sebelah Selatan : Ibrahim / Perak;-----*
- *Sebelah Barat : Jl. Raya;-----*
- *Sebelah Timur : Paulus Sampe;-----*

*Sesuai Surat Pernyataan Hibah Hak Tanah tanggal 17 Februari 2007 adalah sah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara hibah dari orang tua Penggugat yang bernama MUHAMMAD AJI PB (Almarhum)?;-----*

2. *Apakah benar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai, menempati dan memperjualbelikan tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya?;-----*

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan dalil posita Gugatan Penggugat poin 1 tentang Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Sutanto Rt. 08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan dengan ukuran panjang 36 meter dan lebar 44 meter atau seluas 1.584 m<sup>2</sup> sesuai Surat Pernyataan Hibah Hak Tanah tanggal 17 Februari 2007 yang Penggugat peroleh dari orang tua Penggugat yang bernama MUHAMMAD AJI PB; -----

Menimbang, bahwa atas dalil posita Gugatan Penggugat poin 1 tersebut, pihak Tergugat III melalui Kuasa Insidentilnya dan pihak Tergugat IV masing-masing dalam



Surat Jawabannya pada pokoknya menyatakan untuk keabsahan adanya hibah hak atas tanah harus dibuat dengan akta otentik yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang;---

Menimbang, bahwa mengenai persoalan hibah tanah tersebut Penggugat telah mengajukan bukti P-2 berupa Surat Pernyataan Hibah Hak Tanah dari MUHAMMAD AJI PB kepada AHMAD TAMIN, SE tanggal 17 Februari 2007 dan bukti P-3 berupa Surat Pernyataan dari Nama ISMAIL HISBULLAH, SE kepada ILHAM, SE dan HAWIYAH tertanggal 17 Februari 2007 dan kedua orang saksi yang masing – masing bernama AGUS SALIM dan M. YUSUF dalam keterangannya di persidangan tidak mengetahui mengenai hibah tanah tersebut dari orang tua Penggugat kepada Penggugat;-----

Menimbang, bahwa dalil – dalil gugatan Penggugat yang telah dibantah atau tidak diakui kebenarannya oleh kuasa insidentil Tergugat III dan Tergugat IV sehingga harus dibuktikan lagi kebenarannya antara lain : -----

1. Bahwa lokasi tanah yang dipersengketakan adalah milik Penggugat karena ada hibah dari orang tuanya yakni Paulus Budin;-----
2. Bahwa surat yang diajukan oleh Penggugat merupakan surat bukti kepemilikan tanah;

Menimbang, bahwa terhadap dalil – dalil Penggugat yang telah dibantah oleh Kuasa Insidentil Tergugat III dan Tergugat IV tersebut, maka yang terutama harus dibuktikan oleh Penggugat menurut Majelis adalah : *Apakah benar tanah yang dipersengketakan adalah milik Penggugat?*;-----

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan bukti Surat P-1 berupa Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama M.A. PAULUS BUDIN tanggal 03 Oktober 2003 adalah untuk membuktikan identitas dan domisili orang tua Penggugat;-----

Menimbang, bahwa dari Surat Bukti tertanda P-2 adalah foto copy Surat Pernyataan Hibah Hak Tanah dari MUHAMMAD AJI PB kepada AHMAD TAMIN, SE tanggal 17 Februari 2007 sehingga telah dapat diperoleh kesimpulan telah ada hibah hak atas tanah dari Muhammad Aji PB kepada Ahmad Tamin SE (Penggugat);-----

Menimbang, bahwa dari bukti P-4 berupa Surat Tanah No. 24/LEG/1968 yang menyatakan Surat penyerahan Perwatanan Milik M. AJI PAULUS BUDIN dengan Pemilik Tanah ditandatangani Pejabat pemerintah (Camat Nunukan) : Dt. MOHD. LANGKAT tertanggal 20 November 1968 yang dibuat antara pemilik tanah sebelumnya Arpi Hanafiah dengan Paulus Budin (Muhammad Aji PB) di hadapan camat Nunukan Dt.

Hal. 29 dari 32 hal. Perkara No. : 04/Pdt.G/2014/PN.Nnk



Muhd Langkat dihubungkan dengan keterangan saksi AGUS SALIM dan M. YUSUF yang menyatakan pada waktu orang tua saksi AGUS SALIM yang bernama ARPI HANAFIAH yang menjual tanah itu kepada orang tua Penggugat ini ada surat-suratnya sehingga dapat diambil kesimpulan tanah yang dipersengketakan adalah milik orang tua Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa atas bukti tertanda P-4 tersebut Kuasa Insidentil Tergugat III dan Tergugat IV melalui surat jawabannya masing – masing menyatakan tanah tersebut adalah milik istri Paulus Budin yang merupakan harta bawaan sehingga perjanjian tukar tanah dengan sebuah mesin jahit tidak perlu sepengetahuan Paulus Budin (ayah dari Penggugat);-----

Menimbang, bahwa pernyataan Kuasa Insidentil Tergugat III dan Tergugat IV melalui Surat Jawabannya masing – masing tidak cukup untuk membuktikan bahwa tanah yang dipersengketakan sekarang adalah harta bawaan istri Paulu Budin (orang tua Penggugat) tetapi bukti surat tertanda P-3 dan keterangan saksi AGUS SALIM dan M. YUSUF dapat membuktikan benar tanah yang dipersengketakan adalah tanah milik Paulus ( ayah dari Penggugat) dan bukan merupakan harta bawaan dari istri Paulus Budin yang merupakan ibu dari Penggugat;-----

Menimbang, bahwa dari keterangan di atas dapat dilihat bahwa Kuasa Insidentil Tergugat III dan Tergugat IV tidak dapat membantah kalau tanah yang dipersengketakan sekarang adalah milik Paulus Budin bukan harta bawaan dari istrinya sesuai bukti surat tertanda P-4 dan dikuatkan oleh keterangan saksi AGUS SALIM dan M. YUSUF, sehingga Majelis Hakim berkeyakinan tanah yang dipersengketakan adalah milik PAULUS BUDIN dan bukan harta bawaan dari istri PAULUS BUDIN (orang tua Penggugat);-----

Menimbang, bahwa perjanjian lisan yang terjadi antara (Alm) Samsiah (ibu Penggugat) dan Resi selaku Tergugat I mengenai tukar tanah dengan sebuah mesin jahit merupakan perjanjian yang tidak sah karena tanah yang ditukarkan dengan mesin jahit tersebut sesuai dengan bukti surat tertanda P-3 merupakan kepunyaan Paulus yaitu tanah tersebut merupakan harta bersama dengan istrinya, oleh karenanya dalam melakukan perjanjian harus dengan persetujuan Paulus Budin sebagai suami;-----

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian secara lisan antara Resi dan (Alm) Samsiah (ibu Penggugat) merupakan perjanjian yang tidak sah maka peralihan kepemilikan tanah sengketa tersebut antara Tergugat I (RESI) kepada Tergugat II (H. SUYAKIN) , selanjutnya antara Tergugat II (H. SUYAKIN) kepada Tergugat III (KATARINA BENDON), serta antara Tergugat III (KATARINA BENDON) kepada



tergugat IV (KALVIN TANDUK) juga tidak sah oleh karena telah menempati dan memperjualbelikan tanah yang bukan kepunyaan Para Tergugat tanpa ada perjanjian dengan pemilik yang sah yaitu PAULUS BUDIN (Bapak PENGGUGAT);-----

Menimbang, bahwa pihak Kuasa Insidentil Tergugat III mengajukan alat bukti surat kepemilikan dengan bukti surat tertanda T/III-1 berupa foto copy Akta Jual Beli No. 17/PPAT/1980 tanggal 08 April 1980, bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan bukti surat tertanda T/III-2 berupa foto copy Surat Keterangan dari Kantor Kepala Kampung Nunukan Timur Nomor : 16/KNT/1980 tertanggal 08 April 1980;-----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat IV selama dalam persidangan mengajukan alat bukti surat kepemilikan tanah berupa bukti surat tertanda T/IV-1 berupa foto copy Akta Jual Beli No. 55 / PPAT / 1986 mengenai Pelepasan Hak Pakai Tanah tanggal 14 Oktober 1986 dan T/IV-2 berupa foto copy Surat Keterangan No. 223 / Rek DNT/1986 tanggal 14 Oktober 1986;-----

Menimbang, bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah sengketa antara Tergugat I (RESI) kepada Tergugat II (H. SUYAKIN), selanjutnya peralihan antara Tergugat II (H. SUYAKIN)) kepada Tergugat III (KATARINA BENDON) yang dituangkan melalui Akta Jual Beli No. 17/PPAT/1980 tanggal 08 April 1980 dan selanjutnya peralihan antara Tergugat III (KATARINA BENDON) kepada Tergugat IV (KALVIN TANDUK) yang dituangkan melalui Akta Jual Beli No. 55 / PPAT / 1986 mengenai Pelepasan Hak Pakai Tanah tanggal 14 Oktober 1986 juga tidak sah, sehingga majelis Hakim berpendapat petitum gugatan Penggugat poin 2 mengenai kepemilikan tanah patut dinyatakan untuk dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagaimana yang telah didalilkan Penggugat dalam Surat Gugatannya posita poin 8;-----

Menimbang, bahwa ketentuan tentang Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata dalam perkembangannya memiliki pengertian yang luas, dimana dalam doktrin ilmu hukum perdata Perbuatan Melawan hukum memiliki pengertian sebagai suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaidah tata susila, serta bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh si pelaku, sehingga perbuatan-perbuatan tersebut membawa kerugian pada



orang lain dan mewajibkan orang yang karena kesalahannya untuk mengganti kerugian yang timbul ;-----

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah :-----

- Bahwa secara klasik Perbuatan Melawan Hukum diartikan secara sempit masih terbatas pada pengertian pasal 1365 KUH Perdata yaitu setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut ;-----
- Bahwa dengan perkembangan ilmu pengetahuan, hukum, doktrin dan Yurisprudensi, Perbuatan Melawan Hukum diartikan secara luas yaitu :-----
  - Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku sendiri menurut Undang-Undang ;-----
  - Melanggar hak subjektif orang lain ;-----
  - Bertentangan dengan tata susila yang baik ;-----
  - Bertentangan dengan asas kepatuhan, ketelitian, serta sikap hati-hati dan kecermatan dalam masyarakat ;-----
- Bahwa dari keempat kategori Perbuatan Melawan Hukum tersebut dapat saja seseorang melakukan salah satu atau kumulasi atas perbuatan tersebut ;-----
- Bahwa dalam praktek peradilan dikenal adanya pertanggung jawaban keadilan ;-----

Menimbang, bahwa sejak Arrest Hooge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum melawan Cohen pengertian “perbuatan melawan hukum” berkembang menjadi pengertian dalam arti luas yaitu meliputi, perbuatan berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan atau melanggar :-----

**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)



1. Hak subyektif orang lain ;-----

Melanggar Hak Subyektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Yurisprudensi memberi arti hak subyektif sebaai berikut ;-----

- 1) Hak-hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik ;-----
- 2) Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnya ;-----

Suatu pelanggaran terhadap hak subyektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu secara langsung melanggar hak subyektif orang lain, dan menurut pandangan dewasa ini diisyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan hukum tertulis maupun yang tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembenar menurut hukum ;-----

1. Kewajiban hukum pelaku ;-----

--

Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis (termasuk dalam arti ini adalah perbuatan pidana pencurian, penggelapan, penipuan dan pengrusakan) ;-----

2. Kaedah kesusilaan ;-----

-----Bertentangan dengan kaedah kesusilaan, yaitu bertentangan dengan norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum. Utrecht menulis bahwa yang dimaksudkannya dengan kesusilaan ialah semua norma yang ada di dalam kemasyarakatan, yang tidak merupakan hukum, kebiasaan atau agama ;-----

3. Kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain ; ---- Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri dan orang lain. Dalam hal ini harus dipertimbangkan kepentingan sendiri dan kepentingan orang lain dan mengikuti apa yang menurut masyarakat oatut dan layak ;



Yang termasuk dalam katagori bertentangan dengan kepatutan adalah :-----

- a. Perbuatan yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak ;-----
- b. Perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain, yang berdasarkan pemikiran yang normal perlu diperhatikan ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah benar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya pada posita poin 8 yang pada intinya perbuatan **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV** yang secara tanpa hak menguasai dan memperjual belikan tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya milik orang tua Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya ;-----

Menimbang, bahwa berkaitan dengan dalil tersebut berdasarkan pertimbangan sebelumnya karena tanah tersebut merupakan hak milik Paulus Budin (Bapak Penggugat), maka dengan bukti surat tertanda P-2 yang menerangkan bahwa tanah tersebut telah dihibahkan kepada anaknya yaitu Ahmad Tamin , SE (selaku Penggugat), maka tanah tersebut saat ini merupakan milik Ahmad Tamin, SE (Penggugat);-----

Menimbang, bahwa Tergugat IV (KALVIN TANDUK) telah menetap di tanah yang disengketakan tersebut sejak tahun 1986 sampai dengan sekarang berdasarkan Akta Jual Beli No. 55 / PPAT / 1986 mengenai Pelepasan Hak Pakai Tanah tanggal 14 Oktober 1986, sedangkan tanah yang ditempati tersebut merupakan milik Penggugat tetapi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selama menempati tanah tersebut tanpa ada perjanjian yang sah dengan orang tua Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*) yaitu telah menempati dan memperjualbelikan tanah yang bukan kepunyaan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tanpa ada perjanjian dengan pemilik yang sah yaitu Paulus Budin (Bapak Penggugat) maupun kepada Penggugat;-----

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan lokasi Objek Sengketa pada hari Jumat tanggal 24 April 2015 dengan melibatkan pihak dari Badan Pertanahan Nasional yang pada pokoknya hasil - hasilnya adalah sebagai berikut : -----



- Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa terletak di Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan, Propinsi Kalimantan Timur;-----
- Bahwa luas tanah yang menjadi obyek sengketa adalah 341 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh satu meter persegi) dengan ukuran sebelah utara panjang 33,46 m<sup>2</sup> berbatasan dengan tanah milik YOHANES NGAU dan SUNYOTO, sebelah selatan panjang 33,58 m<sup>2</sup> berbatasan dengan tanah milik IBRAHIM / PERAK, sebelah barat lebar 5,66 m<sup>2</sup> ditambah 3,21 m<sup>2</sup> berbatasan dengan Jalan Sutanto, sebelah timur lebar 11,64 m<sup>2</sup> berbatasan dengan tanah milik PAULUS SAMPE;-----
- Bawa di dalam obyek tanah sengketa tersebut terdapat rumah dengan luas 140 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi) dengan ukuran sebelah utara panjang 15,39 m<sup>2</sup> berbatasan dengan tanah milik MUHAMMAD AJI PB, sebelah selatan panjang 33,58 m<sup>2</sup> berbatasan dengan tanah milik MUHAMMAD AJI PB, sebelah barat lebar 8,88 m<sup>2</sup> berbatasan dengan tanah milik MUHAMMAD AJI PB dan sebelah timur lebar 11,64 m<sup>2</sup> berbatasan dengan tanah milik MUHAMMAD AJI PB;-----
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut dengan keadaan tanah berupa tanah kering yang terdapat bangunan ;-----
- Bahwa tanda batas pada tanah tersebut telah terpasang sesuai Peraturan Menteri Agraria / Ka. BPN No. 3 Tahun 1997;-----
- Bahwa tanah tersebut sekarang dikuasai dan diduduki oleh Tergugat IV;-----

Menimbang, bahwa pemeriksaan lokasi obyek sengketa yang dilakukan pada hari Jumat tanggal 24 April 2015 tersebut pada dasarnya tidak tercantum sebagai alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 283 Rbg atau Pasal 1886 KUH Perdata akan tetapi hasil pemeriksaan setempat merupakan alat bantu di persidangan untuk mempermudah Majelis Hakim dalam memperoleh kejelasan dan keberadaan akan obyek tanah yang disengkekakan;-----



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*) dan sekarang tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat IV, maka diperintahkan pula kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti – bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, kuasa Insidentil Tergugat III dan Tergugat IV

Menimbang, bahwa Surat ketetapan Pajak Tanah bukanlah merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat tersebut, hal ini sesuai dengan *yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 34 K/sip/1960 tanggal 3 Pebruari 1960*, sehingga untuk membuktikan siapa pemilik tanah sengketa harus disertai bukti-bukti lain yang mendukung ; -----

Menimbang, bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 34 K/Sip/1960 tertanggal 10 Februari 1960 yang menyatakan bahwa “*surat pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat tersebut, akan tetapi surat itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan* “ ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti – bukti yang diajukan oleh Penggugat, Kuasa Insidentil Tergugat III dan Tergugat IV sepanjang mengenai Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan maupun Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa tersebut adalah milik orang yang namanya tercantum dalam bukti tersebut;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil posita gugatan Penggugat poin 9, 10 dan 11 yang pada pokoknya mengenai kerugian material, immaterial maupun kerugian moril yang dialami oleh Penggugat;-----

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ganti rugi akibat penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, mengenai hal ini oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan secara jelas dan pasti mengenai kerugian yang dimaksud di dalam persidangan dan Penggugat tidak mengajukan alat bukti apapun berkaitan dengan kerugian Penggugat tersebut baik kerugian materil maupun kerugian immateriil sebagaimana yang telah didalilkan Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat poin 9, poin 10 dan poin 11 hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 525 K/Sip/1973 tertanggal 17 Oktober 1973 sebagai



berikut “Gugatan ganti rugi ditolak karena kerugian itu tidak dapat dibuktikan”.;-----

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan kerugian immateriil tersebut Majelis Hakim berpendapat oleh karena dalam ilmu hukum perdata pada dasarnya suatu tuntutan ganti rugi yang diajukan harus dapat dinilai dengan sejumlah uang dan dapat dibuktikan perhitungan kerugian materiil, moril maupun immateriil tersebut yang notabene dalam perkara ini tidak terdapat bukti-bukti tentang adanya perhitungan kerugian materiil, moril maupun immateriil tersebut selama di persidangan, maka tuntutan ganti kerugian materiil, moril maupun immateriil sudah seharusnya dinyatakan untuk ditolak, maka terhadap petitem poin 5 Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak, ;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim tidak melihat adanya tanda – tanda bahwa Tergugat, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV akan memindahkan atau menggelapkan obyek yang menjadi sengketa dan oleh karena terhadap tanah sengketa dalam perkara ini tidak dilakukan sita jaminan, maka posita gugatan Penggugat poin 15 sepanjang mengenai sita jaminan (*conservatoir beslag*) tidak terbukti kebenarannya menurut hukum dan petitem gugatan Penggugat poin 6 mengenai sita jaminan (*conservatoir beslag*) adalah tidak beralasan dan oleh karena itu harus ditolak;---

Menimbang, bahwa mengenai posita gugatan Penggugat poin 16 dan petitem poin 7 gugatan Penggugat yang menuntut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar uang denda/dwangsom kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (**satu juta rupiah**) per hari, terhitung sejak putusan diucapkan, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 606 a RV (*Reglemen op de Burgelijk Rechtsvoordering*) yang menyatakan bahwa sepanjang suatu keputusan Hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya dalam keputusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa;-----

Menimbang, bahwa kemudian hal tersebut ditegaskan pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang menyatakan bahwa *uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang*, sehingga berdasarkan hal – hal tersebut, maka beralasan bagi



Majelis Hakim agar petitum point 7 gugatan Penggugat yang menyatakan menghukum Para Tergugat untuk membayar uang denda/*dwangsom* kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (**satu juta rupiah**) per hari, dihitung sejak putusan diucapkan sudah seharusnya dinyatakan untuk ditolak;-----

Menimbang, bahwa terhadap posita gugatan Penggugat poin 17 agar terhadap putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya perlawanan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, maka Majelis Hakim mendasarkan diri pada bunyi pasal 191 ayat (1) Rbg, yang maknanya *Pengadilan Negeri boleh memerintahkan supaya putusan hakim dijalankan terlebih dulu, antara lain jika ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap*, dalam hal perkara ini Penggugat tidak pernah menghadirkan bukti putusan Majelis Hakim sebelumnya yang telah berkekuatan hukum tetap dan tidak pernah dijadikan bukti putusan tersebut di persidangan, maka Majelis Hakim tidak melihat adanya hal-hal yang bersifat sangat eksepsional sebagaimana ketentuan SEMA No. 3 tahun 1978 tanggal 1 April 1978, sehingga Majelis Hakim berpendapat posita gugatan Penggugat poin 17 dan petitum gugatan Penggugat poin 8 mengenai putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) adalah tidak cukup beralasan dan seharusnya dinyatakan untuk ditolak;-----

Menimbang, bahwa meskipun gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, namun oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berada dalam pihak yang dikalahkan, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) Rbg kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV harus dihukum untuk membayar seluruh biaya – biaya yang timbul dalam perkara ini dan selaras dengan hal tersebut, maka beralasan bagi Majelis Hakim petitum gugatan Penggugat poin 9 yang menyatakan meminta supaya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara bersama – sama atau sendiri – sendiri sudah seharusnya dinyatakan untuk dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti surat dari Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selain yang telah dipertimbangkan Majelis Hakim tersebut di atas, oleh karena tidak relevan dengan perkara ini maka menurut hemat Majelis Hakim tidak perlu pula untuk dipertimbangkan lagi;-----



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut di atas oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka gugatan Penggugat selain dan selebihnya dinyatakan untuk ditolak;-----

Mengingat, memperhatikan ketentuan Pasal 142 RBg, Pasal 1365 KUHPerdara dan ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

-----**M E N G A D I L I**-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;-----
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang terletak di Jl. Sutanto RT.08, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan dengan ukuran **panjang 16,30 meter** dan lebar **7,94 meter** dengan batas — batas sebagai berikut :-----
  - Sebelah Utara : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB**;-----
  - Sebelah Selatan : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB**;-----
  - Sebelah Barat : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB**;-----
  - Sebelah Timur : Tanah milik **MUHAMMAD AJI PB**;-----
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige daad*);-----
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat;-----
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 4.166.000,- (empat juta seratus enam puluh enam ribu rupiah);-----
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;-----



Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nunukan pada hari SELASA, tanggal 23 JUNI 2015 oleh kami **INDRA CAHYADI, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **IQBAL ALBANNA, S.H., M.H.** dan **ALIF YUNAN NOVIARI, S.H.** masing – masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **KAMIS**, tanggal **25 JUNI 2015** oleh Hakim Ketua Majelis dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan dibantu oleh **RULY JOHAN** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Nunukan dan dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Insidentil Tergugat III dan Tergugat IV serta tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat II; -----

Hakim Ketua

**TERTANDA**

**INDRA CAHYADI, S.H., M.H.**

Hakim Anggota

Hakim Anggota

**TERTANDA**

**TERTANDA**

**IQBAL ALBANNA, S.H., M.H.**

**ALIF YUNAN NOVIARI, S.H.**

Panitera Pengganti

**TERTANDA**

**RULY JOHAN**

Perincian biaya :

- |                               |       |             |
|-------------------------------|-------|-------------|
| 1. Biaya pendaftaran          | : Rp. | 30.000,-    |
| 2. ATK Perkara                | : Rp. | 50.000,-    |
| 3. Biaya Panggilan            | : Rp. | 1.075.000,- |
| 4. Biaya Pemeriksaan Setempat | : Rp. | 3.000.000,- |
| 5. Materai                    | : Rp. | 6.000,-     |



6. Redaksi : Rp. 5.000.-  
Jumlah Rp. 4.166.000,- (empat juta seratus enam  
puluh enam ribu rupiah)