



PUTUSAN
Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Manna yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SARIYONO, bertempat tinggal di Desa Nanjungan, Nanjungan, Pino Raya, Kabupaten Bengkulu Selatan, Bengkulu, email witabengkulu3@gmail.com, sebagai Penggugat;

lawan:

KADEMAN, bertempat tinggal di Desa Nanjungan, Nanjungan, Pino Raya, Kabupaten Bengkulu Selatan, Bengkulu, sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manna pada tanggal 21 September 2023 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah, yang terletak di Desa Nanjungan Kecamatan Pino Raya, Kabupaten Bengkulu Selatan dengan ukuran panjang 22 m² dan Lebar 7 m² luas 154 m² (Seratus Lima Puluh Empat) Meter Persegi berdasarkan Surat Jual Beli tertanggal 17 Februari 2017 dengan batas-batasan sebagai berikut:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Samsudin;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Timur dengan tanah milik Kademan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Kademan;
2. Bahwa tanah dimaksud diperoleh Penggugat adalah tanah yang Penggugat dapatkan dari proses jual beli antara Penggugat dengan Sugeng sesuai

Hal. 1 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Surat Jual beli pada tertanggal 17 Februari 2017 dan tanah tersebut di kuasai oleh Penggugat hingga saat ini;

3. Bahwa sejak dibeli dan dikuasai oleh Penggugat, tanah tersebut tidak pernah di sewakan, tidak pernah dijual kembali, tidak pernah dihibahkan, sehingga sampai dengan gugatan ini tanah tersebut tetap menjadi milik Penggugat;
4. Bahwa pada tahun 2019 sekira bulan September Penggugat mendirikan sebuah bangunan toko/warung sebagai tempat Usaha Penggugat di atas tanah tersebut;
5. Bahwa Kademan (Tergugat) adalah pemilik pertama dari tanah yang dimiliki oleh Penggugat sekarang, yang mana sebelum Penggugat telah melakukan jual beli terhadap tanah perkarangan tersebut dengan Sugeng, dan mana Sugeng lebih dulu membeli tanah tersebut dengan Muhammad Noer alias Ucok pada tanggal 30 Juli 2012 dan Muhammad Noer alias Ucok membeli tanah perkarangan tersebut dengan Kademan (Tergugat) pada tanggal 7 Juni 2009 dengan ukuran yang sama yaitu panjang 22 m² dan Lebar 7 m² luas 154 m² (Seratus Lima Puluh Empat) Meter Persegi dengan batas-batasan sebagai berikut:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Samsudin;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Kademan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Kademan;
6. Bahwa tanah yang Penggugat miliki dari hasil jual beli tersebut sebelumnya belum pernah di pecah dari Sertifikat Induk;
7. Bahwa Penggugat sudah berkali-kali berusaha meminta kepada Kademan (Tergugat) agar meminjamkan Sertifikat Tanah tersebut agar Penggugat dapat mengurus pemecahan Sertifikat Tanah yang sekarang Penggugat kuasai, namun Kademan (Tergugat) beralasan bahwa Sertifikat Tanah tersebut masih Kademan (Tergugat) agunkan di Bank;
8. Bahwa betapa terkejutnya Penggugat pada sekitaran tahun 2020 Kademan (Tergugat) dengan tanpa seizin dari Penggugat mendirikan dapur, yang mana bangunan dapur tersebut mengenai tanah milik Penggugat dengan ukuran panjang 1 m² dan Lebar 2 m² disebelah timur dan Selatan tanah

Hal. 2 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



milik Penggugat, padahal Tanah tersebut hendak Penggugat kelola, dipergunakan atau dibangun oleh Penggugat sendiri;

9. Bahwa Penggugat pernah bermaksud untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan mendatangi Kantor Desa Nanjungan, Kecamatan Pino Raya, Kabupaten Bengkulu Selatan, dan pada saat disana Penggugat langsung menemui Kepala Desa Nanjungan untuk dapat menengahi masalah tersebut, setelah itu Kepala Desa langsung memanggil para pihak diantaranya Penggugat dan Kademan (Tergugat) untuk dilakukan mediasi, akan tetapi pada saat telah dijadwalkannya pelaksanaan mediasi tersebut pihak Kademan (Tergugat) tidak menghadiri dan/atau datang memenuhi panggilan dari Kepala Desa Nanjungan sehingga masalah tersebut tidak dapat terselesaikan;
10. Bahwa setelah itu pada tanggal 10 Agustus 2023 Penggugat bersama dengan Kepala Desa dan perangkat Desa serta didampingi oleh Kamtibmas kembali mendatangi Kademan (Tergugat) di rumah / kediamannya, dan ketika disana Penggugat bertemu serta berhadapan langsung dengan Kademan (Tergugat) dan bersama-sama melakukan pengukuran ulang tanah tersebut untuk membuktikan langsung bahwa Kademan (Tergugat) telah menyerobot tanah milik Penggugat dengan ukuran panjang 1 m² dan Lebar 2 m² sama dengan yang telah dijelaskan diatas dalam point 8;
11. Bahwa saat dilakukan pengukuran, Kademan (Tergugat) mengakui kesalahannya, akan tetapi setelah dilakukan pengukuran ulang Kademan (Tergugat) tidak bersedia menandatangani Surat Perdamaian yang telah dibuat oleh Kepala Desa Nanjungan;
12. Bahwa Penggugat sudah berkali-kali beriktikad baik dengan melakukan teguran-teguran terhadap Kademan (Tergugat) serta melakukan usaha perdamaian di bantu pihak dari Desa Nanjungan, namun Kademan (Tergugat) tidak juga di indahkan oleh Kademan (Tergugat), maka pada tanggal 22 Agustus 2023 Penggugat melayangkan Somasi yang pertama kepada Kademan (Tergugat), lalu pada tanggal 31 Agustus 2023 Penggugat kembali melayangkan somasi yang kedua kepada Kademan (Tergugat), dan Somasi Ketiga pada tanggal 5 September 2023, namun

Hal. 3 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kademan (Tergugat) tidak ada juga beriktikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut;

13. Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan Kademan (Tergugat) atas penguasaan tanah milik dan dikuasai oleh Penggugat, menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Kademan (Tergugat) melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan perbuatan yang melanggar dan membawa kerugian terhadap Penggugat serta telah bertentangan dengan hukum dan keadilan maka sudah sepatutnya Penggugat mohon supaya Pengadilan Negeri Manna memerintahkan atau menghukum Kademan (Tergugat) segera mengosongkan dan meninggalkan tanah milik Penggugat dalam keadaan baik dan kosong selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak amar putusan dalam perkara gugatan ini dibacakan dan apabila diperlukan dapat dilakukan dengan bantuan aparatur Kepolisian Negara Republik Indonesia, dapat dikabulkan;
14. Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum dan tuntutan ganti kerugian yang diakibatkan perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365-1366 KUHPerdara, yang dilakukan oleh Kademan (Tergugat) terhadap Penggugat dalam perkara ini telah menimbulkan kerugian baik materil maupun imateril bagi Penggugat, pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya, termasuk dalam perkara ini Kademan (Tergugat) telah menguasai atas tanah milik Penggugat yang jelas-jelas sangat merugikan Penggugat;
15. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Kademan (Tergugat) tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materil dan Kerugian Moril, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materil:

Hal. 4 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat di kemudian hari. Apabila diperhitungkan untuk mengenai penyerobotan tanah yang dilakukan oleh Tergugat dari tahun 2020 sampai 2023 adalah sekitar Rp 30.000.000,00 (Tiga Puluh Juta Rupiah);

Dan akan bertambah setiap tahunnya sebesar Rp 10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) sampai dibayar lunas;

b. Kerugian Moril:

Berupa keresahan didalam keluarga dan tekanan bathin yang mengakibatkan Penggugat serta Karyawan Penggugat menderita Terkurusnya tenaga, pikiran, Waktu serta shock dan stress yang mengakibatkan Penggugat maupun Karyawan tidak mendapatkan ketenangan di tempat usaha warung/tokonya sehingga apabila diperhitungkan sebesar Rp 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah);

Jadi apabila dijumlahkan kerugian yang ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar Rp 35.000.000,00 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewijsde) sebagaimana pada Pasal 1365 KUHPerdara sendiri tidak membedakan kesalahan dalam bentuk kesengajaan (opzet-dolus) dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati (culpa), dengan demikian mohon kiranya hakim dapat menilai dan mempertimbangkan berat ringannya kesalahan yang dilakukan oleh Kademan (Tergugat) dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum, sehingga dapat ditentukan ganti kerugian yang seadil-adilnya;

16. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Kademan (Tergugat) harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 200.000,00 (Dua Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

Hal. 5 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa dikarenakan Kademan (Tergugat) telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Kademan (Tergugat) di hukum membayar biaya perkara yang timbul;
18. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti yang jelas dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Manna untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoerbaarvoorrad).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manna, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah demi hukum atas sebidang tanah berdasarkan Surat Jual beli pada tertanggal 17 Februari 2017, yang terletak di Desa Nanjungan, Kecamatan Pino Raya, Kabupaten Bengkulu Selatan dengan ukuran panjang 22 m² dan Lebar 7 m² luas 154 m² (Seratus Lima Puluh Empat Meter Persegi) dengan batas-batasan:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Samsudin;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Timur dengan tanah Milik Kademan (Tergugat);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Kademan (Tergugat) adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Kademan (Tergugat) terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
4. Memerintahkan atau menghukum Kademan (Tergugat) untuk segera menyerahkan, mengosongkan dan meninggalkan kembali tanah milik Penggugat yang telah diserobot oleh Kademan (Tergugat) dengan ukuran panjang 1 m² dan Lebar 2 m² disebelah timur dan Selatan tanah milik Penggugat Kademan (Tergugat) dalam keadaan baik dan kosong selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak amar putusan dalam

Hal. 6 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara gugatan ini dibacakan dan apabila diperlukan dapat dilakukan dengan bantuan aparaturnya Kepolisian Negara Republik Indonesia, dapat dikabulkan;

5. Menghukum Kademan (Tergugat) untuk segera memberikan Sertifikat Tanah untuk dipinjamkan ke Penggugat sebagai syarat pengajuan pemecahan Sertifikat Tanah tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN);
6. Menghukum Kademan (Tergugat) untuk membayar kerugian Materiil maupun Moril kepada Penggugat sebesar Rp. 35.000.000,00 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah), yang harus dibayarkan oleh Kademan (Tergugat) sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*), Dan akan bertambah setiap tahunnya sebesar Rp 10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) sampai dibayar lunas;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 200.000,00 (Dua Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
8. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);
9. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Cokia Ana Pontia O, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Manna, sebagai Mediator;

Hal. 7 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Oktober 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan tidak bersedia untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

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

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

1. Bahwa pada prinsipnya, saya (tergugat) menolak semua dalil yang dikemukakan oleh Sariyono, S.Pd (penggugat) sebagaimana terdapat di dalam surat gugatannya tertanggal 21 September 2023. Kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Sariyono, S.Pd sepanjang tidak merugikan kepentingan saya;
2. Bahwa dalil-dalil yang saya sampaikan dalam eksepsi mohon kiranya dijadikan pertimbangan Majelis Hakim dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa saya adalah selaku pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Desa Nanjungan Kecamatan Pino Raya Kabupaten Bengkulu Selatan, tidak pernah menjual tanah dengan Muhammad Noer seperti yang dituduhkan Sariyono, S.Pd pada poin 5 (pada surat gugatan). Hal ini jelas tuduhan dusta dan harus dibuktikan dengan surat jual beli dan apabila suratnya ada, maka surat ini adalah surat jual beli palsu (sudah direkayasa Sariyono, S.Pd). Sedangkan saya menjual tanah tersebut pada bulan Juni tahun 2009 kepada Saudara Mihin. Dengan ukuran dan batas-batas seperti pada Gambar berikut (sebagaimana terlampir dalam berkas perkara);
4. Bahwa Sariyono, S.Pd tidak pernah mengatakan kepada saya untuk meminjam sertifikat tanah tersebut seperti poin 6 yang terdapat pada surat gugatan. Bahkan saya tidak mengetahui kalau tanah yang sudah saya jual kepada Saudara Mihin dibeli oleh Sariyono, S.Pd. Saya mengetahui hal

Hal. 8 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut ketika Sariyono, S.Pd membuat pondasi bangunan toko/warung. Saat itu saya jelaskan kepada Sariyono, S.Pd bahwa batas tanah tersebut bukan seperti itu. Namun perkataan saya tidak dihiraukan oleh Sariyono, S.Pd. Selama ini juga Sariyono, S.Pd tidak pernah mengatakan untuk meminjam sertifikat seperti yang tertera pada poin 7 (surat gugatan);

5. Bahwa saya tidak pernah menyerobot atau mengambil tanah tersebut seperti yang dituduhkan Sariyono, S.Pd (poin 8) karena sebelum saya menjual tanah kepada Saudara Mihin, rumah saya telah berdiri (Sudah dibangun lebih awal, sebelum tanah tersebut dijual kepada Saudara Mihin);
6. Bahwa saya tidak pernah diajak mediasi seperti yang dikatakan Sariyono, S.Pd pada poin 9 disurat gugatan;
7. Bahwa Pada tanggal 10 Agustus 2023 memang ada pengukuran ulang tanah tersebut (poin 10) dan batas-batasnya langsung ditunjukkan oleh saya dan diakui oleh Saudara Mihin (orang yang membeli tanah saya). Namun pada saat itu penjelasan saya tidak dihiraukan oleh Sariyono, S.Pd, saya meminta pengukuran sesuai jual beli dengan saudara Mihin. Pengukuran yang dilakukan saat itu dapat dilihat pada Gambar berikut (sebagaimana jawaban yang terlampir dalam berkas perkara);
8. Bahwa pada tanggal 11 Agustus 2023 saya tidak bersedia menandatangani Surat Perdamaian yang dibuat oleh Kepala Desa seperti point 11 pada surat gugatan, dikarenakan surat tersebut tidak sesuai dengan saya yang telah dituduh menyerobot tanah tersebut. Padahal Saudara Sariyono, S.Pd yang menyerobot tanah saya (Kademan); dengan ukuran dan batas-batas seperti gambar berikut (sebagaimana jawaban yang terlampir dalam berkas perkara);
9. Bahwa pada tanggal 22 Agustus 2023 saya menerima surat somasi pertama dan tanggal 31 Agustus saya kembali menerima surat somasi kedua dari Sariyono, S.Pd (poin 12) yang isinya menuduh saya menyerobot tanah dengan ukuran panjang 2 meter dan lebar 1 meter serta memerintahkan saya untuk segera merobohkan bangunan saya. Tidak saya hiraukan karena saya mendirikan bangunan tersebut diatas tanah saya. Kemudian pada tanggal 5 September 2023 saya kembali menerima surat somasi yang ketiga yang isinya menuduhkan saya menyerobot tanah

Hal. 9 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Sariyono, S.Pd dengan ukuran panjang 22 meter dan lebar 7 meter luas 154m², tetap tidak saya hiraukan dan sangat jelas ini fitnah. Jangankan tanah seluas 154m², 1m-pun saya tidak menyerobot tanah Sariyono, S.Pd dan sudah saya jelaskan diawal, bahwa sebelum saya menjual tanah tersebut, bangunan saya sudah lama berdiri;

10. Bahwa poin 13,14,15 pada surat gugatan semuanya dusta. Saya tidak pernah melakukan penyerobotan tanah Sariyono, S.Pd dan saya tidak pernah melakukan perbuatan yang bisa merugikan atau meresahkan Sariyono, S.Pd dan karyawan. Bahkan Sariyono, S.Pd yang telah membuat ketidaknyamanan, keresahan, terkurasnya tenaga, pikiran, dan waktu serta tidak dapat ketenangan didalam keluarga saya dengan memasang CCTV ke arah Area rumah saya dan membakar sampah di pekarangan rumah saya; sehingga asap akibat kegiatan pembakaran sampah tersebut selalu masuk ke dalam rumah dan mengakibatkan tercemarnya udara dilingkungan rumah saya. Selain itu, Wita Kustianah S.Pd (istri Sariyono, S.Pd) juga berkali-kali membuat informasi elektronik (tulisan, gambar & video) yang bermuatan penghinaan dan mencemarkan nama baik keluarga saya lewat akun media sosialnya (facebook), sehingga mengakibatkan keresahan, merusak popularitas dan menghasut keluarga saya;
11. Bahwa betapa terkejutnya saya pada tanggal 27 September 2023 saya menerima Surat Panggilan ke-1 dari Pengadilan Negeri Manna sebagai tergugat yang dilakukan Sariyono, S.Pd atas tuduhan perbuatan melawan hukum, padahal seharusnya sayalah yang menggugat saudara Sariyono, S.Pd yang telah menyerobot tanah milik saya dan sudah memfitnah saya menyerobot tanah;

Berdasarkan dalil-dalil yang disebutkan diatas, maka saya memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manna, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata No 7/Pdt,G/2023/PN MNa untuk memberikan/menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi saya untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Sariyono, S.Pd untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ovenkelijk verklaard*);

Hal. 10 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan atau menghukum Sariyono, S.Pd untuk segera menyerahkan, mengosongkan, dan meninggalkan serta mengembalikan tanah saya yang telah diserobot oleh Sariyono, S.Pd seperti semula, seperti yang saya jual dengan Saudara Mihin; selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara dibacakan dan apabila diperlukan dapat dilakukan dengan bantuan Aparatur Kepolisian Negara Republik Indonesia segera dikabulkan;
4. Memerintahkan Sariyono untuk berhenti membakar sampah dan melepas CCTV yang terpasang ke arah area rumah saya;
5. Menyatakan bahwa pemberian sertifikat tanah untuk dipinjamkan kepada Sariyono, S.Pd tidak bisa dilakukan, sebelum Sariyono, S.Pd mengembalikan tanah sesuai dengan yang saya jual belihkan;
6. Menghukum Wita Kustianah S.Pd untuk mengklarifikasi dan meminta maaf atas perbuatannya yang telah membuat informasi elektronik bermuatan penghinaan dan pencemaran nama baik keluarga saya lewat media sosial;
7. Menyatakan bahwa pengenaan mengganti kerugian yang hendak dilakukan oleh Pihak Sariyono, S.Pd ditolak dan tidak dapat diterima;
8. Menghukum Sariyono, S.Pd untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.200.000,00 (Dua Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
9. Membebaskan segala biaya yang timbul dari perkara ini kepada pihak Sariyono, S.Pd;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Surat Jual Beli Tanah antara Kademan dengan M. Noer alias Ucok tanggal 7 Juni 2009, diberi tanda P-1;

Hal. 11 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Surat Pernyataan dari M. Noer, S.T. alias Ucok bahwa telah membeli tanah dari Kademan, tanggal 12 Oktober 2023, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Tanah Pekarangan Rumah antara M. Noer alias Ucok dengan Sugeng tanggal 30 Juli 2012, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kwitansi Pembayaran sebidang tanah antara M. Noer alias Ucok dengan Sugeng tanggal 30 Juli 2012, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Tanah Pekarangan Rumah antara Sugeng dengan Sariyono tanggal 17 Februari 2017, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Scan Sertifikat Hak Milik Nomor 00801 atas nama Kademan, diberi tanda P-6;
- 7a. Fotokopi Somasi Pertama kepada Kademan tanggal 22 Agustus 2023, diberi tanda P-7a;
- 7b. Fotokopi Somasi Kedua kepada Kademan tanggal 31 Agustus 2023, diberi tanda P-7b;
- 7c. Fotokopi Somasi Ketiga kepada Kademan tanggal 5 September 2023, diberi tanda P-7c;
- 7d. Fotokopi Ekspedisi Pengiriman Somasi, diberi tanda P-7d;
8. a. Fotokopi Foto dari Handphone Konsultasi Penggugat dengan Anggota Polsek Pino Raya untuk upaya damai tanggal 13 Agustus 2023;
- b. Fotokopi Foto dari CCTV, Orang dari Tergugat mencabut Patok Pembatas, tanggal 29 Januari 2023; diberi tanda P-8;
9. Fotokopi *screenshoot chat* dari *handphone* antara istri Penggugat dengan anak Tergugat menanyakan sertifikat untuk mengurus balik nama tanggal 30 Januari 2023, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi foto objek sengketa, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor: 593/23/NJ/I/2023 tanggal 26 Januari 2023, diberi tanda P-11;

Hal. 12 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa bukti surat-surat Penggugat tersebut berupa fotokopi bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali terhadap bukti surat-surat bertanda P-6 sampai dengan P-10, yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi dan ahli yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Zainul

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan adanya permasalahan jual beli tanah antara M. Noer alias Ukok dengan Kademan (Tergugat);
- Bahwa Saksi hanya sebatas menjadi saksi pada saat terjadi jual beli antara M. Noer dengan Kademan serta menandatangani pada Surat Jual Beli Tanah di rumah Saksi;
- Bahwa nama Kepala Desa Nanjungan pada saat jual beli terjadi, yaitu Supin;
- Bahwa Saksi sudah lupa dan tidak ingat terkait kapan terjadinya jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui ukuran tanah yang dijual kepada M. Noer alias Ukok yakni berbentuk persegi dengan panjang 22 (dua puluh dua) meter dan lebar 7 (tujuh) meter berdasarkan surat jual beli, namun Saksi tidak mengikuti proses pengukuran;

2. M. Noer, S.T.

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan Saksi telah melakukan jual beli dengan pihak Tergugat;
- Bahwa jual beli tersebut dibantu dengan mertua Saksi yang bernama Mihin;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat menjual sebidang tanah berupa tanah kosong dari mertua Saksi dengan harga tawaran pertama dari Tergugat sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi membeli sebidang tanah yang menjadi objek sengketa tersebut pada tanggal 7 Juni 2009, dengan harga Rp9.500.000,00 (Sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dengan dilakukan pembayaran

Hal. 13 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebanyak dua kali di rumah mertua Saksi, yang pertama sebanyak Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) dan yang kedua Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan bukti pembayaran berupa kwitansi;

- Bahwa terhadap sebidang tanah tersebut telah dilakukan pengukuran ulang menggunakan meteran dengan panjang 22 (dua puluh dua) meter dan lebar 7 (tujuh) meter dengan bentuk persegi, termasuk sumur yang berada di dalamnya;
- Bahwa Tergugat pada saat itu meminta sumur tersebut agar tidak ditutup supaya Tergugat dapat mengambil air di dalam sumur tersebut;
- Bahwa batas-batas pada sebidang tanah tersebut berbatasan dengan:
 - Sebelah Utara dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Barat dengan tanah milik Samsudin;
 - Sebelah Timur dengan tanah/rumah milik Kademan (Tergugat);
 - Sebelah Selatan dengan tanah milik Kademan (Tergugat);
- Bahwa titik nol pada batas utara dihitung dari siring;
- Bahwa Tergugat telah menandatangani Surat Jual Beli Tanah tersebut;
- Bahwa Surat Jual Beli Tanah tersebut telah diketahui oleh Kepala Desa Nanjungan;
- Bahwa pada tahun 2012, Saksi menjual sebidang tanah tersebut kepada saksi Sugeng seharga Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui terdapat sertifikat induk dan tidak sempat melakukan pemecahan sertifikat;
- Bahwa tidak ada konflik atau permasalahan selama Saksi menguasai sebidang tanah tersebut hingga menjual kepada saksi Sugeng;

3. Sugeng

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan Saksi telah melakukan jual beli dengan saksi M. Noer alias Ucok;
- Bahwa Saksi sebelum membeli sebidang tanah tersebut, telah mengeceknya dan tidak melihat patok di atas sebidang tanah tersebut;
- Bahwa saksi M. Noer telah menawarkan sebidang tanah tersebut secara langsung kepada Saksi;
- Bahwa Saksi dengan saksi M. Noer melakukan jual beli terhadap sebidang tanah tersebut pada tanggal 30 Juli 2012 dengan harga

Hal. 14 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) secara tunai dalam bentuk persegi dengan ukuran panjang 22 (dua puluh dua) meter dan lebar 7 (tujuh) meter, dan luas 154 (seratus lima puluh empat) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Samsudin;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Timur dengan rumah Kademan;
 - Sebelah Selatan dengan tanah milik Kademan;
 - Bahwa telah dibuat Surat Keterangan Jual Beli Tanah Pekarangan Rumah dan Saksi setelah melakukan pembayaran, langsung meminta tandatangan kepada Tergugat di rumahnya pada malam hari untuk sebagai saksi pada jual beli tersebut;
 - Bahwa jual beli tersebut juga diketahui oleh Kepala Desa Nanjungan;
 - Bahwa pada tanggal 17 Februari 2017, Saksi menjual sebidang tanah tersebut kepada Penggugat dengan harga Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
 - Bahwa Saksi menawarkan langsung kepada Penggugat karena rumah Penggugat tepat di seberang jalan dari tanah tersebut dan Penggugat menyanggupinya;
 - Bahwa Saksi telah menjelaskan ukuran sebidang tanah bentuk persegi dengan panjang 22 (dua puluh dua) meter dan lebar 7 (tujuh) meter dengan luas 154 (seratus lima puluh empat) meter persegi;
 - Bahwa Penggugat melakukan pembayaran langsung secara tunai dan lunas setelah 2 (dua) hari dari kesepakatan jual beli;
 - Bahwa Saksi mengetahui terdapat sertifikat induk, namun belum melakukan pemecahan sertifikat karena belum ada biaya;
 - Bahwa tandatangan saksi-saksi pada Surat Jual Beli dilakukan dengan mendatangi langsung ke rumahnya;
 - Bahwa selama menguasai tanah tersebut hingga dijual kepada Penggugat, tidak pernah ada konflik atau permasalahan;
4. Hendri Jaya
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan Saksi telah menjadi saksi jual beli antara saksi Sugeng dengan Penggugat;

Hal. 15 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi telah menandatangani Surat Jual Beli tersebut pada saat di rumah Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait ukuran tanah pada sebidang tanah tersebut;

5. Lisman

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan Saksi telah menjadi saksi jual beli antara saksi Sugeng dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi telah menandatangani Surat Keterangan Jual Beli Tanah Pekarangan Rumah tersebut pada saat di rumah Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui ukuran sebidang tanah yang dijual oleh saksi Sugeng kepada Penggugat, yakni ukuran panjang 22 (dua puluh dua) meter dan lebar 7 (tujuh) meter;

6. Bambang Herawanto

- Bahwa Saksi merupakan Kepala Desa Nanjungan;
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan adanya sengketa terhadap sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi telah melakukan upaya mediasi antara Penggugat dan Tergugat terkait masalah ukuran tanah;
- Bahwa terhadap objek sengketa tersebut telah dilakukan pengukuran ulang sebagai bentuk upaya mediasi dan Saksi menyaksikan pengukuran ulang tersebut beserta perangkat desa, babinsa, dan beberapa orang yang terlibat jual beli;
- Bahwa dari hasil pengukuran tanah ulang, Penggugat telah mengalah dengan ukuran lebar tanah dari 7 (tujuh) meter menjadi 5,17 (lima koma tujuh belas) meter dan ukuran panjang dari 22 (dua puluh dua) meter menjadi 20,1 (dua puluh koma satu) meter;
- Bahwa dari hasil mediasi tersebut tidak mencapai kesepakatan;
- Bahwa melalui Sekretaris Desa, Tergugat menolak untuk menandatangani berita acara perdamaian dan surat pernyataan perdamaian tertanggal 11 Agustus 2023;
- Bahwa tidak ada patok pada saat pengukuran ulang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui riwayat tanah pada objek sengketa tersebut;

Hal. 16 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait tanah tersebut telah didaftarkan pada buku register desa atau belum;
 - Bahwa Saksi mengetahui telah diterbitkannya Surat Keterangan Tanah terhadap objek sengketa tanah tersebut dan Saksi menandatangani;
7. Maryana Lesmi Sertemi
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan Saksi telah mengetahui bahwa Penggugat membeli tanah tersebut berupa tanah kosong;
 - Bahwa Saksi merupakan tetangga dari Penggugat maupun Tergugat yang berbatasan pada batas timur;
 - Bahwa Saksi mengetahui dan melihat jika toko/warung Penggugat dibangun di atas tanah kosong terlebih dahulu, sedangkan dapur Tergugat dibangun setelahnya;
8. Anggi Ulandari
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan ketidaknyamanan sebagai penjaga toko/warung milik Penggugat akibat adanya sengketa antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui sengketa tersebut akibat adanya perbedaan ukuran tanah;
 - Bahwa Saksi bekerja dengan Penggugat selama 2 (dua) tahun;
9. Lovita Juniarti
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan Saksi telah mengetahui bahwa Penggugat membeli tanah tersebut berupa tanah kosong;
 - Bahwa Saksi telah lama bekerja dengan Penggugat sebagai pegawai toko/warung;
 - Bahwa Saksi mengetahui dan melihat jika toko/warung Penggugat dibangun di atas tanah kosong terlebih dahulu, sedangkan dapur Tergugat dibangun setelahnya;
10. Sumin
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan Saksi sebagai tukang yang membangun toko/warung milik Penggugat;

Hal. 17 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi membangun toko/warung di atas sebidang tanah kosong yang mana saat ini menjadi objek sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui ukuran objek sengketa tersebut, yaitu panjang 22 (dua puluh dua) meter dan lebar 7 (tujuh) meter;
- Bahwa selama proses membangun toko/warung tersebut tidak ada masalah hingga toko/warung tersebut selesai dibangun kurang lebih selama 1 (satu) bulan;
- Bahwa pada saat pembangunan toko/warung belum ada bangunan dapur milik Tergugat;
- Bahwa Tergugat tidak ada protes/complain karena Tergugat pada saat itu ikut juga membantu membangun toko/warung milik Penggugat sebagai kenek Saksi;
- Bahwa Tergugat yang menawarkan sendiri untuk membantu Saksi dalam proses pembangunan toko/warung milik Penggugat tersebut;

11. Yudo Rizky Nurtanto, A.P.

- Bahwa Ahli merupakan ASN dari Kantor ATR/BPN Kab. Bengkulu Selatan yang bertugas sebagai petugas ukur;
- Bahwa Ahli telah melakukan pengukuran ulang pada objek sengketa pada saat dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 29 November 2023 dengan metode pengukuran menggunakan satelit yang keakuratannya lebih pasti;
- Bahwa telah dilakukan pengukuran ulang berdasarkan sertifikat induk, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00801 atas pemegang hak Kademan dengan luas 348 (tiga ratus empat puluh delapan) meter persegi beserta pengukuran terhadap objek sengketa didalamnya berdasarkan versi Penggugat maupun Tergugat;
- Bahwa terdapat perbedaan hasil luas setelah dilakukan pengukuran ulang, pada sertifikat induk memiliki luas 348 (tiga ratus empat puluh delapan) meter persegi berdasarkan pengukuran pada tahun 1993, sedangkan pada pengukuran ulang pada tahun 2023 diperoleh luas 455 (empat ratus lima puluh lima) meter persegi;
- Bahwa terjadinya perbedaan luas karena perbedaan metode pengukuran;

Hal. 18 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa telah dilakukan pengukuran pada objek sengketa dengan panjang 22 (dua puluh dua) meter dan lebar 7 (tujuh) meter dengan luas 153 (seratus lima puluh tiga) meter persegi yang mana pada batas utara terdapat lebar 3,7 (tiga koma tujuh) meter yang tidak masuk ke dalam sertifikat induk, sedangkan yang masuk hanya 3,3 (tiga koma tiga) meter, serta batas barat dengan panjang 22 (dua puluh dua) meter tidak masuk ke dalam sertifikat induk;
- Bahwa untuk data pengukuran versi Penggugat titik nol yang di ambil dari batas pagar kayu pada sebelah utara yang berbatasan dengan jalan raya, sedangkan versi Tergugat titik nolnya dari siring;
- Bahwa terdapat selisih ukuran panjang pada objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat, yaitu 0,7 (nol koma tujuh) meter;

12. Titien Ambarwati, S.H.

- Bahwa Ahli merupakan ASN dari Kantor ATR/BPN Kab. Bengkulu Selatan yang bertugas sebagai Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
- Bahwa Ahli telah melakukan pengukuran ulang pada objek sengketa pada saat dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 29 November 2023;
- Bahwa Ahli melakukan pengukuran ulang pada objek sengketa berdasarkan permohonan dari Penggugat;
- Bahwa Ahli sebelumnya pernah melakukan pengukuran ulang sebelum adanya gugatan Penggugat yaitu sekitar bulan Mei Tahun 2023;
- Bahwa pengukuran terhadap objek sengketa memang sebagian tidak masuk ke dalam sertifikat induk karena luas pada sertifikat induk sebesar 348 (tiga ratus empat puluh delapan) meter persegi berdasarkan pengukuran pada tahun 1993, sedangkan pada pengukuran ulang pada tahun 2023 diperoleh luas 455 (empat ratus lima puluh lima) meter persegi;
- Bahwa Ahli telah melakukan konfirmasi terhadap pemilik yang berbatasan langsung berdasarkan sertifikat induk dan saksi-saksi batas sebelah barat serta batas selatan telah menjelaskan bahwa benar tanah yang belum masuk sertifikat induk merupakan milik Tergugat;

Hal. 19 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap perbedaan hasil pengukuran tersebut dikarenakan perbedaan metode pengukuran;
- Bahwa terhadap ukuran tanah yang tidak masuk pengukuran sertifikat induk tetap merupakan milik pihak Tergugat;
- Bahwa Ahli telah menyampaikan perbedaan luas tanah kepada keluarga pihak Tergugat untuk segera melakukan perubahan pada sertifikat induk;
- Bahwa terhadap objek sengketa yang berada diluar sertifikat induk dapat dibuatkan terlebih dahulu Surat Keterangan Tanah dari Kantor Desa setempat;
- Bahwa tidak dibenarkan menerbitkan Surat Keterangan Tanah terhadap tanah yang sudah bersertifikat;
- Bahwa Kepala Desa/Lurah setempat dapat mengeluarkan Surat Jual Beli Tanah;
- Bahwa tidak dapat dilakukan pemecahan sertifikat apabila tidak dilampirkan sertifikat induknya karena hal tersebut merupakan syarat dari pemecahan sertifikat;

13. Andika Pratama

- Bahwa Ahli bekerja di Kantor ATR/BPN Kab. Bengkulu Selatan yang bertugas sebagai Asisten Surveyor Kadastral;
- Bahwa Ahli telah melakukan pengukuran ulang pada objek sengketa pada saat dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 29 November 2023;
- Bahwa telah dilakukan pengukuran ulang berdasarkan sertifikat induk, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00801 atas pemegang hak Kademan dengan luas 348 (tiga ratus empat puluh delapan) meter persegi beserta pengukuran terhadap objek sengketa didalamnya berdasarkan versi Penggugat maupun Tergugat;
- Bahwa terdapat perbedaan hasil luas setelah dilakukan pengukuran ulang, pada sertifikat induk memiliki luas 348 (tiga ratus empat puluh delapan) meter persegi berdasarkan pengukuran pada tahun 1993, sedangkan pada pengukuran ulang pada tahun 2023 diperoleh luas 455 (empat ratus lima puluh lima) meter persegi;

Hal. 20 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terjadinya perbedaan luas karena perbedaan metode pengukuran;
- Bahwa telah dilakukan pengukuran pada objek sengketa dengan panjang 22 (dua puluh dua) meter dan lebar 7 (tujuh) meter dengan luas 153 (seratus lima puluh tiga) meter persegi yang mana pada batas utara terdapat lebar 3,7 (tiga koma tujuh) meter yang tidak masuk ke dalam sertifikat induk, sedangkan yang masuk hanya 3,3 (tiga koma tiga) meter, serta batas barat dengan panjang 22 (dua puluh dua) meter tidak masuk ke dalam sertifikat induk;
- Bahwa untuk data pengukuran versi Penggugat titik nol yang di ambil dari batas pagar kayu pada sebelah utara yang berbatasan dengan jalan raya, sedangkan versi Tergugat titik nolnya dari siring;
- Bahwa terdapat selisih ukuran Panjang antara Penggugat dan Tergugat, yaitu 0,7 (nol koma tujuh) meter;
- Bahwa terhadap objek sengketa diperoleh batas-batas:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Samsudin;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Kademan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Kademan;

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00801 atas nama Kademan, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi surat bukti lunas PBB tahun 2023 Nomor 0011859, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi gambar tanah yang sudah di jual dengan saudara Mihin, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi gambar patok tanah jual beli antara Kademan dan Mihin, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Berita Acara Verifikasi Pengendalian Dampak Lingkungan oleh Dinas lingkungan Hidup dan Kehutanan Bengkulu Selatan, diberi tanda T-5;

Hal. 21 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Menimbang, bahwa bukti surat-surat Tergugat tersebut berupa fotokopi bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali terhadap bukti surat-surat bertanda T-3 dan T-4, yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Deni Despriyanto

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan adanya sengketa antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi merupakan Saksi yang memperbaiki dan membangun WC serta dapur milik Tergugat di sebelah selatan dari rumah Tergugat pada tahun 2020 di Desa Nanjungan, Kecamatan Pino Raya;
- Bahwa sebelum Saksi membangun dan memperbaikinya, sudah terdapat WC dengan dinding papan di selatan rumahnya dengan bentuk leter "L" yang menghadap ke jalan raya;
- Bahwa yang diperbaiki adalah dinding WC beserta atapnya karena kondisinya sudah tidak layak;
- Bahwa Saksi telah membangun dengan bentuk bangunan dengan membuat dinding dari bata kurang lebih 2 (dua) meter dan berbentuk leter "L";
- Bahwa tidak ada penjelasan terkait batas tanah oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi lupa terkait apakah sudah ada atau belum toko/warung milik Penggugat;

2. Johari

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan adanya sengketa antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi merupakan Saksi yang memperbaiki dan membangun WC serta dapur milik Tergugat di sebelah selatan dari rumah Tergugat pada tahun 2020 di Desa Nanjungan, Kecamatan Pino Raya;
- Bahwa sebelum Saksi membangun dan memperbaikinya, sudah terdapat WC dengan dinding papan di selatan rumahnya dengan bentuk leter "L" yang menghadap ke jalan raya;

Hal. 22 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi telah membangun WC dan dapur selama kurang lebih 2 (dua) minggu;
- Bahwa tidak ada penjelasan terkait batas tanah oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi membangun berdasarkan batas pagar kayu yang memang sudah ada sebelumnya;
- Bahwa Saksi lupa terkait apakah sudah ada atau belum toko/warung milik Penggugat;

3. Marsidi

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan adanya jual beli sebidang tanah antara Tergugat dengan saudara Mihin pada tahun 2009;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya jual beli tersebut karena Tergugat pamit dengan Saksi untuk menjual sebidang tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pada saat Tergugat bercerita telah dilakukan pembayaran oleh saudara Mihin atau belum, jelasnya 2 (dua) hari setelah itu Tergugat mendatangi rumah saudara Mihin;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses jual beli sebidang tanah tersebut, namun Tergugat pada pokoknya telah bercerita bahwa tanah tersebut telah dijual ke saudara Mihin;
- Bahwa Saksi tidak ikut melakukan pengukuran tanah dan tidak mengetahui bentuknya;
- Bahwa memang sudah terdapat sumur di samping rumah dekat WC milik Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 29 November 2023 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Hal. 23 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna

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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai kepemilikan yang sah demi hukum atas sebidang tanah sengketa berdasarkan surat jual beli pada tanggal 17 Februari 2017, yang terletak di Desa Nanjungan, Kecamatan Pino Raya, Kabupaten Bengkulu Selatan dengan ukuran panjang 22 (dua puluh dua) meter dan lebar 7 (tujuh) meter dengan luas 154 (seratus lima puluh empat) meter persegi dengan batas-batas:

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Samsudin;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
- Sebelah Timur dengan tanah milik Kademan (Tergugat);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Kademan (Tergugat) adalah milik Penggugat;

dan terhadap sebidang tanah tersebut terdapat perbuatan melawan hukum oleh Tergugat berupa penyerobotan tanah dengan ukuran panjang 1 (satu) meter dan lebar 2 (dua) meter di sebelah timur dan selatan;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat merupakan pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Desa Nanjungan, Kecamatan Pino Raya, Kabupaten Bengkulu Selatan dan tidak pernah menjual tanah kepada Muhammad Noer hingga ke Penggugat, melainkan menjual kepada Mihin pada bulan Juni Tahun 2009 dengan ukuran panjang diagonal 22 (dua puluh dua) meter (pada sebelah timur) dan lebar 7 (tujuh) meter (pada sebelah utara), sedangkan batas sebelah barat dan sebelah selatan tidak dilakukan pengukuran, sehingga batas-batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Samsudin (tidak diukur);
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya (panjang diagonal 22 m²);
 - Sebelah Timur dengan tanah Milik Tergugat (lebar 7 m²);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Tergugat (tidak diukur);
2. Bahwa Tergugat tidak mengetahui sebidang tanah tersebut telah di jual kepada Penggugat, sedangkan Tergugat mengetahui ketika Penggugat membuat pondasi bangunan toko/warung dan Tergugat telah menjelaskan

Hal. 24 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa batas tanah tersebut tidak sesuai, namun Penggugat tidak pernah menghiraukannya;

3. Bahwa Tergugat tidak pernah menyerobot sebidang tanah karena rumah Tergugat telah berdiri terlebih dahulu sebelum dijual kepada saudara Mihin;

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

- Bahwa terhadap objek sengketa belum dilakukan pemecahan sertifikat, melainkan masih menginduk pada Sertifikat Hak Milik Nomor 00801 atas nama pemegang hak Kademan (Tergugat) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Bengkulu Selatan;
- Bahwa objek sengketa tersebut terdapat peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai kepemilikan objek sengketa yang terletak di Desa Nanjungan, Kecamatan Pino Raya, Kabupaten Bengkulu Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Apakah Penggugat adalah pihak yang berhak atas objek sengketa?;
2. Apakah Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai objek sengketa?;

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat berupa fotokopi yang masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-11 dan 10 (sepuluh) orang saksi serta 3 (tiga) orang ahli dibawah sumpah yang nama dan keterangannya seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-5 dan 3 (tiga)

Hal. 25 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang saksi dibawah sumpah yang nama dan keterangannya seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan bukti-bukti yang diajukan, maka Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya dengan pokok permasalahan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan bukti-bukti tersebut, Penggugat berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya atau sebaliknya Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan terkait apakah Penggugat adalah pihak yang berhak atas objek sengketa tersebut di atas?;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat berupa bukti surat P-1 tentang Surat Jual Beli Tanah antara Kademan (Tergugat) dengan M. Noer alias Ukok tanggal 7 Juni 2009 telah menerangkan bahwa Kademan (Tergugat) menjual sebidang tanah dengan ukuran panjang 22 (dua puluh dua) meter dan lebar 7 (tujuh) meter kepada M. Noer alias Ukok dengan harga Rp9.500.000,00 (sembilan juta lima ratus ribu rupiah) yang diketahui oleh Kepala Desa Nanjungan, yaitu Supin AS. Adapun hal tersebut dikuatkan dengan bukti surat P-2 terkait Surat Pernyataan dari M. Noer alias Ukok yang pada pokoknya telah membeli tanah dari Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti surat P-3 tentang Surat Keterangan Jual Beli Tanah Pekarangan Rumah antara M. Noer alias Ukok dengan Sugeng pada tanggal 30 Juli 2012 yang pada pokoknya terdapat peralihan hak atas tanah dari pembeli pertama M. Noer alias Ukok kepada Sugeng yang diketahui oleh Kepala Desa Nanjungan, yakni Supin AS dengan harga sejumlah Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) sebagaimana termuat dalam kwitansi pembayaran pada bukti surat P-4;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti surat P-5 terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli antara Sugeng dengan Sariyono (Penggugat) pada tanggal 17 Februari 2017 dengan ukuran yang sama, yakni dengan panjang 22 (dua puluh dua) meter, lebar 7 (tujuh) meter, dan luas 154

Hal. 26 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(seratus lima puluh empat) meter persegi dengan harga sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap sebidang tanah yang menjadi objek sengketa tersebut belum terdapat pemecahan sertifikat dan masih mengacu pada sertifikat induk dengan pemegang alas hak atas nama Kademan (Tergugat) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00801 sebagaimana bukti surat P-6 dan bukti surat T-1;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, yaitu saksi M. Noer alias Ucok yang menerangkan bahwa Tergugat telah menjual sebidang tanah dengan harga Rp9.500.000,00 (sembilan juta lima ratus ribu rupiah) kepada M. Noer dibantu dengan mertuanya yang bernama Mihin pada tanggal 7 Juni 2009 dengan 2 (dua) kali pembayaran, yang pertama sebanyak Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) dan yang kedua Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) di rumah mertua saksi M. Noer yang mana telah dituangkan dalam Surat Jual Beli Tanah, selanjutnya saksi Sugeng menerangkan bahwa telah membeli sebidang tanah tersebut dari saksi M. Noer pada tanggal 30 Juli 2012 sejumlah Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) yang dituangkan dalam Surat Keterangan Jual Beli Tanah Pekarangan Rumah dan tidak ada perubahan ukuran tanah, setelah itu saksi Sugeng menjual sebidang tanah tersebut kepada Penggugat pada tanggal 17 Februari 2017 seharga Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa saksi M. Noer maupun saksi Sugeng menerangkan bahwa terhadap objek sengketa tersebut benar dalam bentuk persegi panjang dengan ukuran panjang 22 (dua puluh dua) meter, lebar 7 (tujuh) meter, dan luas 154 (seratus lima puluh empat) meter persegi dengan batasan-batasan sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan Jalan Raya;
- Sebelah Barat dengan tanah milik Samsudin;
- Sebelah Timur dengan tanah/rumah milik Kademan (Tergugat);
- Sebelah Selatan dengan tanah milik Kademan (Tergugat);

Menimbang, bahwa saksi M. Noer sebagai pembeli pertama dari Tergugat dan saksi Sugeng sebagai pembeli kedua dari saksi M. Noer yang masing-masing menerangkan bahwa telah mengetahui terdapat sertifikat induk

Hal. 27 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap objek sengketa tersebut, namun belum mengajukan permohonan pemecahan sertifikat karena terkendala dengan biaya, namun demikian selama Para Saksi menguasai tanah tersebut, tidak pernah ada konflik maupun permasalahan hingga akhirnya tanah tersebut dibeli oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang dikuatkan dengan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi tersebut di atas, Tergugat dalam jawabannya telah menyangkal dengan dalil yang pada pokoknya Tergugat menjual tanah tersebut bukan kepada M. Noer alias Ucok melainkan kepada Mihin;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat, tidak ada bukti surat yang dapat membuktikan bahwa Tergugat telah menjual sebidang tanah tersebut kepada Mihin, melainkan hanya berupa bukti surat T-3 dan T-4 yang sebatas menerangkan gambar tanah yang dijual kepada Mihin beserta gambar patoknya;

Menimbang, bahwa saksi yang diajukan Tergugat, yaitu saksi Marsidi pada pokoknya menerangkan bahwa benar objek sengketa tersebut telah dijual oleh Tergugat karena Tergugat sempat berpamitan kepada Saksi untuk menjualnya, kemudian Saksi mengetahui objek sengketa tersebut telah dijual kepada Mihin berdasarkan cerita/informasi dari Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang berkaitan dengan jual beli terhadap objek sengketa tersebut, Majelis Hakim menilai sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap Surat Keterangan Jual Beli Tanah (bukti surat P-1) antara saksi M. Noer dan Tergugat yang disangkal kebenarannya oleh Tergugat sebagaimana pada dalil jawabannya angka 3 (tiga), maka dengan berpedoman pada Pasal 1876 KUH Perdata yang pada pokoknya mengatur bahwa apabila ada tanda tangan yang disangkal, maka pihak yang mengajukan akta tersebut harus membuktikan melalui alat bukti lain;

Menimbang, bahwa terhadap sangkalan tersebut, Penggugat telah mengajukan alat bukti lain, yaitu saksi M. Noer sebagai pihak pembeli pertama objek sengketa yang pada pokoknya telah menerangkan bahwa saksi M. Noer benar membeli objek sengketa tersebut dengan dibantu oleh mertuanya yang bernama Mihin dan dikuatkan dengan bukti surat P-2 berupa Surat Pernyataan, kemudian terdapat keterangan dari saksi Zainul yang menyatakan bahwa benar

Hal. 28 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi Zainul merupakan saksi yang menandatangani Surat Jual Beli Tanah, sehingga terhadap bukti surat P-1 berupa Surat keterangan Jual Beli Tanah antara saksi M. Noer dan Tergugat mempunyai nilai pembuktian;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1875 KUH Perdata yang pada pokoknya menyebutkan bahwa suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap kebenarannya, menimbulkan bukti lengkap seperti akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka, maka terhadap bukti surat P-5 berupa Surat Keterangan Jual Beli Tanah Pekarangan Rumah yang diakui oleh saksi Sugeng sebagai pihak penjual dan saksi Hendri Jaya serta saksi Lisman yang masing-masing sebagai saksi jual beli, dapat disimpulkan bahwa bukti surat tersebut merupakan bukti yang sempurna sebagai kekuatan formil selayaknya suatu Akta Otentik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, maka telah diperoleh peristiwa hukum berupa adanya peralihan hak pada objek sengketa melalui proses jual beli dengan penguasaan hak terakhir ada pada Penggugat. Dengan demikian, sebelum Majelis Hakim menentukan Penggugat sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa, maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu menilai apakah Penggugat merupakan pembeli tanah yang beriktikad baik?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 531 KUH Perdata menyebutkan bahwa bezit itu beriktikad baik apabila si pemegang kedudukan memperoleh kebendaan dengan cara memperoleh hak milik dimana ia tidak mengetahui adanya cacat atau kekurangan didalamnya;

Menimbang, bahwa mengacu pada Pasal 1338 KUH Perdata pada pokoknya menyebutkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan berdasarkan iktikad baik;

Menimbang, bahwa dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012 diantaranya menyebutkan bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang iktikad baik sekalipun kemudian diketahui penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah);

Hal. 29 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 telah merumuskan kriteria pembeli beriktikad baik sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli berdasarkan dokumen sah serta sesuai tata cara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang salah satunya yaitu pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah, antara lain yaitu:
 - Penjual adalah pemilik sesuai dengan bukti kepemilikannya;
 - Tanah tidak dalam status sita/sengketa/dibebani hak tanggungan;
 - Terhadap tanah bersertifikat telah terdapat keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa mengacu pada SEMA Nomor 4 Tahun 2016, maka dapat diperoleh kesimpulan bahwa hukum tanah nasional masih berpedoman pada hukum adat yang mana syarat jual beli tanah harus dilakukan secara terang dan tunai. Adapun hal tersebut sejalan dengan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang pada pokoknya masih mengakui nilai-nilai kearifan lokal hukum adat dalam hukum pertanahan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud terang pada proses jual beli tanah adalah jual beli tersebut dilakukan dihadapan/diketahui oleh Kepala Desa/Lurah setempat, sedangkan tunai yaitu jumlah harga yang telah disepakati untuk dibayarkan secara lunas oleh pembeli tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas dengan dikaitkan dengan alat-alat bukti yang diajukan, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

Hal. 30 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek sengketa yang telah dibeli oleh Penggugat telah diketahui oleh Kepala Desa Nanjungan, yakni Sariin dan dibayar secara tunai sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) sebagaimana tertuang di dalam Surat Keterangan Jual Beli Tanah Pekarangan Rumah tanggal 17 Februari 2017 (bukti surat P-5);
- Bahwa sesuai keterangan saksi Sugeng selaku penjual yang menerangkan bahwa telah dilakukan pengukuran luas objek sengketa kepada pembeli, yakni Penggugat dengan bentuk tanah persegi dengan ukuran panjang 22 (dua puluh dua) meter dan lebar 7 (tujuh) meter seluas 154 (seratus lima puluh empat) meter persegi disertai dengan penjelasan batas-batasnya serta telah diketahui bahwa objek sengketa tersebut belum dilakukan pemecahan sertifikat karena masih menginduk pada Sertifikat Hak Milik Nomor 00801 atas pemegang hak Kademan;
- Bahwa bukti surat P-1 dan bukti surat P-3 dengan dikuatkan keterangan saksi M. Noer, saksi Sugeng, saksi Hendri Jaya, dan saksi Lisman, yang pada pokoknya telah menerangkan bahwa sebelumnya terdapat peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan secara tunai dan terang dengan diketahui oleh Kepala Desa Nanjungan beserta saksi-saksi. Adapun peralihan yang pertama antara Tergugat dengan saksi M. Noer alias Ucok, dan peralihan yang kedua antara saksi M. Noer dengan saksi Sugeng, serta peralihan yang ketiga antara saksi Sugeng dengan Penggugat;
- Bahwa selama objek sengketa tersebut dikuasai oleh saksi M. Noer, saksi Sugeng, hingga beralih ke Penggugat, tidak pernah ada muncul permasalahan/konflik terkait ukuran, luas, dan batas tanah, namun Para Saksi tersebut memang tidak mengajukan permohonan pemecahan sertifikat karena terkendala biaya, sehingga bukti kepemilikan tersebut berdasarkan keterangan yang termuat dari Surat Jual Beli Tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya berkaitan dengan maksud dari jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata yang pada pokoknya menyebutkan bahwa suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah disepakati, maka peristiwa hukum antara saksi Sugeng dengan Penggugat pada tanggal 17 Februari 2017 (bukti surat P-5) telah memenuhi ketentuan

Hal. 31 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut karena objek sengketa yang diperjualbelikan telah diserahkan kepada Penggugat yang mana hal tersebut merupakan suatu bukti kepemilikan secara utuh. Hal ini ditandai dengan didirikannya/dibangun toko/warung di atas objek sengketa tersebut pada tahun 2019 yang dalam pembangunannya justru Tergugat ikut terlibat sebagai tukang sebagaimana yang diterangkan oleh saksi Lisman. Selain itu, saksi Anggi Ulandari dan saksi Lovita Juniarti telah menerangkan yang pada pokoknya bahwa Para Saksi merupakan karyawan pada toko/warung tersebut yang mana hal tersebut sebagai bentuk penegasan adanya toko/warung milik Penggugat di atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas diperoleh fakta bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beriktikad baik, sehingga Majelis Hakim menyatakan bahwa jual beli tersebut sah demi hukum dan menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata?;

Menimbang, bahwa unsur melawan hukum yang dimaksud dalam perbuatan melawan hukum adalah melanggar kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subjektif orang lain yang telah diatur oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan, atau bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan ketidakhati-hatian;

Menimbang, bahwa hak-hak subjektif yang diakui oleh yurisprudensi adalah hak-hak kebendaan serta hak-hak absolut lainnya (misalnya hak milik), hak-hak pribadi (hak atas integritas pribadi dan integritas badaniah, kehormatan serta nama baik, dan sebagainya), dan hak-hak khusus seperti hak penghunian seorang penyewa;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan penyerobotan sebagian tanah dengan ukuran panjang 1 (satu) meter dan lebar 2 (dua) meter disebelah timur dan selatan yang diatasnya berdiri bangunan berupa dapur yang terletak di Desa Nanjungan, Kecamatan Pino Raya, Kabupaten Bengkulu Selatan dengan ukuran panjang panjang 22 (dua puluh

Hal. 32 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dua) meter dan lebar 7 (tujuh) meter dengan luas 154 (seratus lima puluh empat) meter persegi dengan batas-batasan:

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Samsudin;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
- Sebelah Timur dengan tanah milik Kademan (Tergugat);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Kademan (Tergugat);

Menimbang, bahwa meskipun Majelis Hakim telah mempertimbangkan terkait pihak yang berhak atas objek sengketa adalah Penggugat, namun Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu terkait bentuk, ukuran, luas, dan batas-batasnya pada objek sengketa, apakah Tergugat terbukti melakukan penyerobotan sebagian tanah dengan ukuran panjang 1 (satu) meter dan lebar 2 (dua) meter disebelah timur dan selatan?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli pada bukti P-1, P-3, dan P-4 serta keterangan saksi M. Noer dan saksi Sugeng yang pada pokoknya menerangkan bahwa objek sengketa tersebut berbentuk persegi dengan ukuran panjang 22 (dua puluh dua) meter dan lebar 7 (tujuh) meter dengan luas 154 (seratus lima puluh empat) meter persegi dengan batas-batasan:

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Samsudin;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Kademan (Tergugat);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Kademan (Tergugat);

Menimbang, bahwa saksi Bambang Herawanto selaku Kepala Desa Nanjungan pada pokoknya menerangkan bahwa telah melakukan upaya perdamaian/mediasi antara Penggugat dengan Tergugat terkait masalah ukuran tanah pada objek sengketa dengan melakukan pengukuran ulang, serta sempat terjadi kesepakatan terkait ukuran tanah pada objek sengketa, yakni Penggugat mengganti ukuran panjang 22 (dua puluh dua) meter menjadi 20,1 (dua puluh koma satu) meter dan lebar dari 7 (tujuh) meter menjadi 5,17 (lima koma tujuh belas) meter, namun setelah dibuat Berita Acara Perdamaian dan Surat Pernyataan Perdamaian pada tanggal 11 Agustus 2023 antara Penggugat dan Tergugat melalui Sekretaris Desa, pihak Tergugat tidak berkenan untuk tandatangan;

Hal. 33 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa saksi Sumin telah menerangkan bahwa Saksi telah membangun warung/toko di atas tanah objek sengketa pada tahun 2019 dengan ukuran panjang 22 (dua puluh dua) meter dan lebar 7 (tujuh) meter yang mana pada saat pembangunan toko/warung, Tergugat tidak ada protes karena Tergugat juga ikut membantu untuk membangun toko/warung Penggugat sebagai tukang;

Menimbang, bahwa terhadap dalil serta alat bukti yang diajukan Penggugat, Tergugat telah menyangkal dengan dalilnya yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Mihin pada bulan Juni Tahun 2009 dengan ukuran panjang diagonal 22 (dua puluh dua) meter (pada sebelah timur) dan lebar 7 (tujuh) meter (pada sebelah utara), sedangkan batas sebelah barat dan sebelah selatan tidak dilakukan pengukuran, sehingga batas-batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Samsudin (tidak diukur);
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya (panjang diagonal 22 meter);
 - Sebelah Timur dengan tanah Milik Tergugat (lebar 7 meter);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Tergugat (tidak diukur);
- Bahwa Tergugat tidak pernah menyerobot sebidang tanah karena rumah Tergugat telah berdiri terlebih dahulu sebelum dijual kepada saudara Mihin;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat tersebut di atas, Tergugat telah mengemukakan bahwa Tergugat saat menjual sebidang tanah tersebut kepada Mihin tidak melakukan pengukuran pada batas sebelah barat dan batas sebelah selatan serta pada batas sebelah timur tidak berbentuk lurus melainkan diagonal yang beririsan dengan sumur, sehingga sumur yang berada di objek sengketa kepemilikannya dibagi dua;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti-bukti surat dari Tergugat, diperoleh kesimpulan bahwa tidak terdapat bukti surat yang menguatkan dalil sangkalannya terkait ukuran panjang, lebar, luas, serta batas-batasnya, melainkan hanya gambar sketsa tanah beserta batas-batasnya menurut Tergugat yang dijual kepada Mihin berdasarkan bukti surat T-3 dan T-4;

Hal. 34 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan saksi Deni Despriyanto dan saksi Johari yang pada pokoknya menerangkan bahwa Para Saksi telah memperbaiki WC dan dapur milik Tergugat dengan membangun ulang berupa bangunan pada tahun 2020 dibagian belakang rumah milik Tergugat dengan bentuk letter "L" yang sudah ada sebelumnya. Adapun bangunan tersebut dibangun berdasarkan batas berupa pagar kayu dan tidak ada dilakukan pengukuran ulang;

Menimbang, bahwa selain alat bukti yang telah diajukan kedua belah pihak, maka untuk memperjelas ukuran panjang, lebar, luas, dan batas objek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 29 November 2023 dengan dilakukan pengukuran tanah menggunakan satelit oleh Kantor ATR/BPN Kabupaten Bengkulu Selatan sebagaimana yang dituangkan dalam berita acara pengukuran tanah tanggal 7 Desember 2023;

Menimbang, bahwa terdapat keterangan ahli Yudo Rizky Nurtanto, ahli Titien Ambarwati, dan ahli Andika Pratama yang pada pokoknya berpendapat terkait hasil pengukuran ulang pada saat dilakukan pemeriksaan setempat berdasarkan berita acara pengukuran tanah tanggal 7 Desember 2023;

Menimbang, bahwa terhadap hasil pengukuran tanah yang dikuatkan dengan keterangan Para Ahli tersebut, telah diperoleh fakta:

- Bahwa telah dilakukan pengukuran ulang berdasarkan sertifikat induk, yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 00801 atas pemegang hak Kademan dengan luas 348 (tiga ratus empat puluh delapan) meter persegi beserta pengukuran terhadap objek sengketa didalamnya berdasarkan versi Penggugat maupun Tergugat;
- Bahwa terdapat perbedaan hasil luas setelah dilakukan pengukuran ulang, pada sertifikat induk memiliki luas 348 (tiga ratus empat puluh delapan) meter persegi berdasarkan pengukuran pada tahun 1993, sedangkan pada pengukuran ulang pada tahun 2023 diperoleh luas 455 (empat ratus lima puluh lima) meter persegi;
- Bahwa terjadinya perbedaan luas karena perbedaan metode pengukuran;
- Bahwa tambahnya luas tanah pada sertifikat induk tetap merupakan milik pemegang hak atas nama Kademan (Tergugat) setelah Para Ahli melakukan konfirmasi terhadap pemilik batas barat dan batas selatan;

Hal. 35 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa telah dilakukan pengukuran pada objek sengketa dengan panjang 22 (dua puluh dua) meter dan lebar 7 (tujuh) meter dengan diperoleh luas 153 (seratus lima puluh tiga) meter persegi yang mana pada batas utara terdapat lebar 3,7 (tiga koma tujuh) meter yang tidak masuk ke dalam sertifikat induk, sedangkan yang masuk hanya 3,3 (tiga koma tiga) meter, serta batas barat dengan panjang 22 (dua puluh dua) meter tidak masuk ke dalam sertifikat induk;
- Bahwa Para Ahli telah menyampaikan perbedaan luas tanah kepada pihak Tergugat saat dilakukan pengukuran ulang sebelum diajukan gugatan oleh Penggugat, agar Tergugat segera melakukan perubahan sertifikat induk;
- Bahwa terhadap objek sengketa yang berada diluar sertifikat induk dapat dibuatkan terlebih dahulu Surat Keterangan Tanah dari Kantor Desa setempat;
- Bahwa terhadap titik nol pengukuran dari batas utara yakni jalan raya, versi Penggugat data diambil dari batas pagar kayu, sedangkan Tergugat diambil dari batas siring, sehingga terdapat selisih 0,7 (nol koma tujuh) meter antara batas Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1777 K/Sip/1983 tanggal 17 Januari 1985 pada pokoknya menyebutkan bahwa hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar untuk memperjelas letak, luas, dan batas obyek tanah terperkara. Sehubungan dengan itu *judex factie* berwenang untuk menjadikan hasil pemeriksaan setempat tersebut untuk menentukan luas obyek tanah terperkara;

Menimbang, bahwa mengacu pada SEMA Nomor 3 Tahun 2018 yang telah merumuskan bahwa gugatan tanah dan/atau bangunan yang belum terdaftar yang sudah menguraikan letak, ukuran, dan batas-batas, akan tetapi terjadi perbedaan data objek sengketa dalam gugatan dengan hasil pemeriksaan setempat, maka yang digunakan adalah data fisik dari hasil pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh para pihak disesuaikan dengan pertimbangan hukum di atas, maka terhadap ukuran, luas, dan batas-batas objek sengketa, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa objek sengketa tersebut berbentuk persegi panjang dengan ukuran panjang 22

Hal. 36 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua puluh dua) meter dan lebar 7 (tujuh) meter dengan luas 153 (seratus lima puluh tiga) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Samsudin;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Milik Kademan (Tergugat);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Kademan (Tergugat);

Menimbang, bahwa oleh karena telah ditentukan bentuk, ukuran panjang, lebar, luas, dan batas-batas dari objek sengketa serta Penggugat telah membuktikan dalil pokok gugatannya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat satu demi satu;

Menimbang, bahwa terhadap petitum pertama yang berkaitan dengan petitum yang lainnya, akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan seluruh petitum gugatan;

Menimbang, bahwa petitum kedua menyatakan sah demi hukum atas sebidang tanah berdasarkan Surat Jual beli pada tertanggal 17 Februari 2017, yang terletak di Desa Nanjungan, Kecamatan Pino Raya, Kabupaten Bengkulu Selatan dengan ukuran panjang 22 m² dan lebar 7 m² luas 154 m² (seratus lima puluh empat meter persegi) dengan batas-batas:

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Samsudin;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
- Sebelah Timur dengan tanah Milik Kademan (Tergugat);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Kademan (Tergugat) adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut, Majelis Hakim telah mempertimbangkan bahwa Penggugat sebagai pembeli beriktikad baik yang berhak atas sebidang tanah berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah Pekarangan Rumah tanggal 17 Februari 2017 beserta bentuk, ukuran, luas, dan batas-batas yang telah ditentukan, namun oleh karena petitum tersebut masih kurang lengkap dan tepat sehingga dengan berpedoman pada keadilan dan kepatutan (*ex aequo et bono*), maka petitum kedua tersebut dikabulkan dan beralasan hukum dengan perbaikan redaksional sebagaimana yang termuat dalam amar putusan ini;

Hal. 37 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa di dalam petitum ketiga, Penggugat menghendaki agar menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Kademan (Tergugat) terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim dan disesuaikan dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata diperoleh fakta bahwa oleh karena Penggugat merupakan pemegang hak atas objek sengketa, maka Tergugat yang menempati/menguasai tanah ataupun mendirikan bangunan di atas sebidang tanah milik Penggugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum, dengan demikian petitum ketiga patut dikabulkan dengan perubahan redaksional seperlunya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat yang menyebutkan bahwa memerintahkan atau menghukum Kademan (Tergugat) untuk segera menyerahkan, mengosongkan, dan meninggalkan kembali tanah milik Penggugat yang telah diserobot oleh Kademan (Tergugat) dengan ukuran panjang 1 m² dan Lebar 2 m² disebelah timur dan Selatan tanah milik Penggugat Kademan (Tergugat) dalam keadaan baik dan kosong selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak amar putusan dalam perkara gugatan ini dibacakan dan apabila diperlukan dapat dilakukan dengan bantuan aparatur Kepolisian Negara Republik Indonesia, dapat dikabulkan, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, namun Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap petitum ini masih dianggap kurang tepat, sehingga mengacu pada keadilan dan kepatutan, Majelis Hakim dengan mempertimbangkan hasil pengukuran pemeriksaan setempat serta keterangan ahli Titien Ambarwati yang memberikan pendapat bahwa pengukuran dilakukan setidaknya ± 1 (satu) meter dari jalan raya karena dipergunakan sebagai fasilitas umum, maka Majelis Hakim berkeyakinan dalam menentukan titik nol pengukuran ditentukan dari siring bagian pada batas sebelah utara, bukan dari pagar kayu;

Menimbang, bahwa perhitungan titik nol juga telah dijelaskan saksi M. Noer sebagai pembeli pertama terhadap objek sengketa dari Tergugat yang menerangkan bahwa pada saat jual beli telah dilakukan pengukuran dengan titik nol dari siring pada batas utara;

Hal. 38 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan dalil Penggugat pada posita angka 8 (delapan) dan 10 (sepuluh) yang pada pokoknya Tergugat telah menyerobot tanah dengan panjang 1 (satu) meter dan lebar 2 (dua) meter disebelah timur dan selatan yang terdapat bangunan di atasnya, maka ukuran tersebut bukan menjadi patokan sebagai penyerobotan tanah karena pengukuran titik nol dari Penggugat dihitung dari pagar kayu bukan siring bagian dalam, yang mana hal tersebut akan mengubah ukuran tanah yang diserobot oleh Tergugat, dengan demikian terhadap petitum keempat dikabulkan dengan perubahan redaksional sesuai nilai keadilan dan kepatutan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum kelima yang menuntut menghukum Kademan (Tergugat) untuk segera memberikan Sertifikat Tanah untuk dipinjamkan ke Penggugat sebagai syarat pengajuan pemecahan Sertifikat Tanah tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita angka 7 (tujuh) yang pada pokoknya Penggugat telah berusaha untuk meminjam sertifikat induk yang dikuasai oleh Tergugat untuk mengurus pemecahan sertifikat, namun karena sedang diagunkan di bank sesuai dengan bukti surat P-9, maka hingga gugatan diajukan belum dilakukan pemecahan sertikat terhadap sertifikat induk;

Menimbang, bahwa pada dalil sangkalannya Tergugat menyebutkan bahwa Penggugat tidak pernah melakukan peminjaman sertifikat dan Tergugat tidak pernah mengetahui jika Penggugat telah membeli tanah objek sengketa karena Tergugat hanya menjual kepada Mihin, namun terhadap sangkalan tersebut Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan, Tergugat mengajukan bukti surat T-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00801 atas nama Kademan (Tergugat) yang mana dapat diperoleh kesimpulan bahwa sertifikat induk yang didalamnya terdapat objek sengketa, berada dalam penguasaan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat merupakan pembeli yang beriktikad baik dan telah dinyatakan sebagai pemegang hak yang sah, maka tindakan Tergugat yang tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00801 atas nama Kademan untuk dilakukan pemecahan sertifikat oleh Penggugat

Hal. 39 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, dengan demikian terhadap petitum kelima dikabulkan dan beralasan hukum dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa pada petitum keenam yang menyebutkan menghukum Kademan (Tergugat) untuk membayar kerugian materiil maupun moril kepada Penggugat sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), yang harus dibayarkan oleh Kademan (Tergugat) sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), dan akan bertambah setiap tahunnya sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sampai dibayar lunas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa kerugian materiil merupakan kerugian nyata-nyata yang diderita oleh seseorang, sehingga perlu dibuktikan terhadap rincian kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat, sedangkan kerugian moril/immateriil adalah kerugian atas hilangnya manfaat atau keuntungan yang kemungkinan akan diterima seseorang di kemudian hari serta penerapannya dibatasi oleh ketentuan Pasal 1370, 1371, dan 1372 KUH Perdata, yakni kerugian immateriil hanya dapat diberikan terhadap hal-hal tertentu seperti kematian, luka berat, dan penghinaan sebagaimana tertuang pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 650/PK/Pdt/1994;

Menimbang, bahwa mengacu dalil Penggugat pada posita angka 15 (lima belas) yang pada pokoknya menyebutkan rincian jumlah ganti kerugian yang dialami oleh Penggugat beserta alasannya, namun setelah Majelis Hakim mencermati alat bukti surat maupun saksi-saksi yang hadir di persidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa nilai ganti kerugian maupun immaterial yang di dalilkan Penggugat merupakan taksiran yang tidak rasional dan subjektif serta tidak berdasar hukum mengingat terhadap dalil tersebut, Penggugat tidak dapat membuktikan dengan alat-alat bukti yang diajukan di persidangan. Dengan demikian, petitum keenam patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa petitum ketujuh Penggugat menyebutkan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;

Hal. 40 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Menimbang, bahwa mengacu pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 496K/Sip/1971 tanggal 1 September 1971 yang pada pokoknya menyebukan bahwa uang paksa (dwangsom) hanya mungkin dapat dikenakan terhadap perbuatan yang harus dilakukan oleh Tergugat, yang tidak terdiri dari pembayaran sejumlah uang;

Menimbang, bahwa dalam hal pelaksanaan putusan mengenai suatu perbuatan, apabila tidak dilaksanakan harus dinilai dalam sejumlah uang sebagaimana diatur di dalam Pasal 259 R.Bg;

Menimbang, bahwa oleh karena pada petitum ketujuh bersesuaian dengan petitum kelima yang pada pokoknya menghukum Tergugat untuk melakukan suatu perbuatan berupa penyerahan sertifikat ke Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ketujuh beralasan hukum dengan perubahan nominal uang paksa (dwangsom) yang berdasar dengan nilai keadilan dan kepatutan, sehingga petitum ketujuh dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana termuat dalam amar di bawah ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum kedelapan berupa menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*), setelah Majelis Hakim mencermati posita angka 18 (delapan belas) yang pada pokoknya mendalilkan dengan menghendaki adanya tindakan pendahuluan berupa putusan serta merta yang mana dituangkan dalam petitum Penggugat dalam pokok perkara;

Meinimbang, bahwa jika mengacu pada Pasal 191 ayat (1) R.bg, maka diperoleh kesimpulan bahwasanya Majelis Hakim tidak dapat secara leluasa untuk menjatuhkan putusan serta merta terhadap tuntutan provisional, melainkan terikat pada syarat-syarat yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Adanya akta otentik, tulisan tangan yang menurut peraturan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian;
2. Adanya putusan lebih dahulu yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
3. Adanya tuntutan *provisionil*;
4. Dalam sengketa hak milik;

Hal. 41 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 279 K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1977, yang memiliki kaidah hukum, bahwa permohonan proviosionil seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara. Permohonan proviosionil yang berisikan pokok perkara harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, maka petitum kedelapan yang diajukan oleh tidak beralasan secara hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim terhadap petitum kesatu menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, R.Bg, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah demi hukum atas objek sengketa berupa sebidang tanah berbentuk persegi panjang berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah Pekarangan Rumah tanggal 17 Februari 2017, yang terletak di Desa Nanjungan, Kecamatan Pino Raya, Kabupaten Bengkulu Selatan dengan ukuran panjang 22 (dua puluh dua) meter dan lebar 7 (tujuh) meter dengan luas 153 m² (seratus lima puluh tiga meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Samsudin;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Kademan (Tergugat);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Kademan (Tergugat);
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk segera menyerahkan, mengosongkan, dan mengembalikan objek sengketa tersebut dalam keadaan baik dan kosong;

Hal. 42 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00801 atas nama pemegang hak Kademan untuk dipinjamkan kepada Penggugat sebagai syarat pengajuan pemecahan sertifikat tanah tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bengkulu Selatan;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 00801 atas nama pemegang hak Kademan kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.058.000,00 (satu juta lima puluh delapan ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manna, pada hari Jum'at, tanggal 22 Desember 2023, oleh kami, Almas Syifa Norra, S.H., sebagai Hakim Ketua, Hesty Ayuningtyas, S.H. dan Rini Ayu Lestari, S.H., masing-masing sebagai Hakim-hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Rabu, tanggal 10 Januari 2024 oleh kami, Almas Syifa Norra, S.H., sebagai Hakim Ketua, dengan didampingi oleh Wahyu Setyaningrum, S.H., dan Rini Ayu Lestari, S.H., masing-masing sebagai Hakim-hakim Anggota, serta R. Moh. Hendra Kusuma S., A.Md., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wahyu Setyaningrum, S.H.

Almas Syifa Norra, S.H.

Rini Ayu Lestari, S.H.

Hal. 43 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna



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

Panitera Pengganti,

R.Moh. Hendra Kusuma S., A.Md.

Perincian biaya :

| | | |
|-------------------------------|---|-----------------|
| 1. Pendaftaran | : | Rp30.000,00; |
| 2. ATK | : | Rp50.000,00; |
| 3. Biaya Panggilan | : | Rp90.000,00; |
| 4. PNBP | : | Rp50.000,00; |
| 5. Biaya Pengiriman | : | Rp30.000,00; |
| 6. Pemeriksaan setempat | : | Rp788.000,00; |
| 7. Redaksi | : | Rp10.000,00; |
| 8. Meterai | : | Rp10.000,00; |
| Jumlah | : | Rp1.058.000,00; |

(satu juta lima puluh delapan ribu rupiah)

Hal. 44 dari 44 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mna