



PUTUSAN

Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Tbk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Jamah, Tempat Tanggal Lahir Karawang 31 Desember 1947, Jenis Kelamin Perempuan, Alamat Baran RT.003 / RW.001 Kelurahan Meral Kota Kecamatan Meral Kab. Karimun, Agama Islam, Status Janda tinggal meninggal, Warga Negara Indonesia yang dalam hal ini diwakili oleh Abdul Rachman, S.H., M.H. dan YAYUK MUJIRAHAYU, S.H, Handi Mulyansyah, SH keduanya adalah Advokat / Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Rachman & Partners" yang berkedudukan di Ruko Botania 2 Blok B21 Nomor 05 Kelurahan Belian Kecamatan Batam Kota Kota Batam – 29464, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Maret 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun dengan Nomor 111/SK-IV/2021 PN Tbk pada tanggal 7 April 2021 selanjutnya disebut sebagai
.....**Penggugat;**

Lawan:

Latif, beralamat di Baran RT.003 / RW01 Kelurahan Meral Kota Kecamatan Meral Kabupaten Karimun Prov Kepri dalam hal ini memberikan kuasa kepada Darwin Rambe, S.H., Baharuddin Ritonga, S.H., masing-masing merupakan advokat dan pengacara yang berkantor pada Law Office D'Rambe & Partners beralamat di Jalan Lubuk Semut, No. 76 RT.01 /RW. 02 Kel. Lubuk Semut, Kec. Karimun, Kab. Karimun berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 April 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun No.117/SK-IV/2021/PN Tbk tanggal 19 April 2021 selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat;**

Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun, Beralamat di Sungai Raya, Meral, Sei Raya, Kec. Karimun, Kabupaten Karimun,

Halaman 1 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Tbk



Kepulauan Riau Meral Kab. diwakili oleh Yahya, Penata
Pertanahan Pertama pada Koordinator Kelompok Substansi
Pengendalian Pertanahan berdasarkan Surat Tugas dari
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun tertanggal 26
April 2021 selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun pada tanggal 7 April 2021 dalam Register Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Tbk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan surat Kuasa Tanggal 3 Maret 2021 Penggugat mendapat hak untuk bertindak atas nama Ahli Waris Almarhum BUANG SENIN, sesuai surat keterangan kematian No 2102 – KM – 05112015 - 0001 Tanggal 5 November 2015 Dan Surat Keterangan Ahli Waris Tanggal 4 November 2015 yang dikeluarkan kantor Lurah Meral Kota, Kecamatan meral, Kab. Karimun, Prov Kepri. untuk bertindak atas nama Para Ahli Waris Buang Senin, yang telah mewariskan sebidang tanah dengan bangunan berdasarkan bukti penguasaan tanah, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) Nomor 544 / 593 / 2015 Tanggal 31 Desember 2015. Tanah tersebut seluas 771 Meter, (tujuh ratus tujuh puluh satu meter) terletak di Baran RT.03 / RW 003 Kelurahan Meral Kota Kecamatan Meral Kab Karimun Prov Kepri . Tanah tersebut berbatasan dengan
 - Sebelah Utara Berbatas dengan Tanah Buang S / F. Burady
 - Sebelah Selatan Berbatas dengan Tanah Gang
 - Sebelah Barat Berbatas dengan Tanah Caswi / F Burady
 - Sebelah Timur Berbatas dengan Tanah Mahmur.S.

Selanjutnya disebutkan Objek Perkara.

2. Bahwa Penggugat berbatasan tanah disebelah Barat dengan almarhumah YU CASMI sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik No 846 Tahun 2004 tanah tersebut terletak di Barat RT 003 / RW 001 Kelurahan Meral Kota Kecamatan Meral Kabupaten Karimun Prov Kepri dengan batas batas tanahnya sebagi berikut ;
 - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Buang Senin

Halaman 2 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Tbk



- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Gang
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Baung Senin
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Gang
3. Bahwa Penggugat dan Yu Caswi hidup bertetangga sangat baik dalam waktu puluhan tahun dan sepengetahuan Penggugat Yu Caswi ada seorang ibu berasal dari Pulau Jawa, hidup seorang diri tidak mempunyai anak atau keturunan, sampai meninggal pada tahun 2019 tidak memiliki anak dan tidak pernah seorang anak tinggal dengannya.
4. Bahwa setelah meninggal Yuk Caswi, atau sekitar bulan Agustus 2020 TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT melakukan pengukuran terhadap tanah almarhuma YU CASWI, yang terletak di Baran RT 003 / 001 Kelurahan Meral Kota Kecamatan Meral Kab Karimun (tetangga Penggugat) tanpa pemberitahuan kepada Penggugat sebagai Sempadan Tanah.
5. Bahwa berdasarkan hasil pengukuran tersebut TERGUGAT meminta Penggugat membongkar tembok / pagar tanah milik Penggugat yang sudah dibangun, dengan alasan TERGUGAT sudah membeli tanah tersebut dari Ahli Waris YU CASWI dan Pagar PENGGUGAT masuk dalam tanah yang sudah dibelinya.
6. Bahwa oleh karena PENGGUGAT dipaksa terus untuk membongkar tembok / pagar pembatas tanah PENGGUGAT karena alasan tidak ingin ribut dengan tetangga, akhirnya PENGGUGAT merubuhkan pagarnya sendiri .
7. Bahwa setelah merubuhkan pagar pembatas tanahnya, PENGGUGAT melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun dan ditemukan Fakta bahwa Sertifikat Tanah No 846 di Kota Meral sesuai tanggal Pembukuan 07 Agustus 2004 masih atas nama CASWI , belum dipindah tangankan kepihak lain / TERGUGAT .
8. Bahwa Turut Tergugat karena tugas dan jabatannya yang dilimpahkan oleh Undang Undang memiliki kewenangan dan setidaknya mengetahui semua proses pemberian hak atas tanah dan atau penerbitan Surat Keterangan Penguasaan tanah dalam perkara Aquo.
9. Bahwa mengacu pada point (1) s/d (7) di atas, secara nyata Penggugat dan Tergugat telah terikat dan memiliki hubungan hukum.
- B. KOMPETENSI ABSOLUT DAN RELATIF PENGADILAN NEGERI TANJUNG BALAI KARIMUN KELAS II
10. Bahwa dengan itikad baik Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat sendiri dan Badan Pertanahan Nasional Kab Karimun untuk



menyelesaikan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat secara kekeluargaan, tetapi Tergugat terkesan tidak menanggapi. Bahkan Tergugat menggunakan Kantor Hukum untuk mensomasi Penggugat dengan alasan alasan yang sungguh tidak dapat dibuktikan dan dipertanggung jawabkan.

11. Bahwa oleh karena objek sengketa berupa sebidang tanah dengan luas 771 M2 yang dikuasai Penggugat, adalah harta tidak bergerak (Forum rei sitae) dan TERGUGAT beralamat di Tanjung Balai Karimun, maka berdasarkan pada ketentuan Pasal 118 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement atau Reglement Indonesia yang diperbaharui "HIR" sudah sangat tepat Penggugat mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Kelas II.

C. KRONOLOGIS TIMBULNYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT

12. Bahwa Penggugat adalah Warga Negara Indonesia seorang janda / istri dari Almarhum Buang Senin yang telah meninggal berdasarkan Surat Keterangan Kematian Nomor 2102 – KM – 05112015 – 0001 Tanggal 5 November 2015 , dan surat Keterangan Ahli Waris Nomor 16 / 451.01 / MK.01 / XI / 2015 , mewakili para ahli waris berdasarkan surat kuasa tanggal 30 Maret 2021 untuk mempertahankan hak atas sebidang tanah yang di wariskan Almarhum kepada ahli waris berdasarkan bukti kepemilikan Sporadik No 544/ 593 / 2015 Tanggal 31 Agustus 2015 , tanah tersebut seluas 771 M2 terletak di Baran RT 003 / RW001 Kelurahan Meral Kota Kabupaten Karimun , Batas batas tanah tersebut sbb

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Buang Senin / F.Burady
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Gang
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Caswi / Burady
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Mahmur

13. Bahwa PENGGUGAT menikah dengan almarhum suaminya dari awal pernikahan sampai sekarang tinggal ditengah tersebut tidak pernah ada permasalahan apapun mengenai tanah yang dikuasainya dengan tetangga.

14. Bahwa pada tahun 1995 ada seorang ibu seorang diri yang bernama CASWI atau Yu Caswi membeli sebidang tanah disamping tanah milik PENGGUGAT, dan kemudian pada tahun 2004 tanah tersebut disertifikatkan Hak Milik dengan No 32.03.04.01.1.00846 atas nama CASWI .15. Bahwa dari tahun 1995 sampai tahun 2017 meninggalnya Yu CASWI yang PENGGUGAT Ketahui Yu CASWI tidak mempunyai anak dan



tidak pernah mengangkat anak, karena kedekatan PENGGUGAT dengan Yu CASWI almarhumah.

16. Bahwa setelah meninggal Yu CASWI pada bulan Agustus tahun 2020, tanpa pemberitahuan kepada PENGGUGAT, TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT melakukan pengukuran pengembalian batas terhadap tanah YU CASWI.
17. Bahwa dengan dasar hasil pengukuran yang dilakukan secara sepihak anatar TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT dan tanpa menghadirkan PENGGUGAT sebagai sempadan tanah tersebut , TERGUGAT lalu datang menjumpai PENGGUGAT dan mengatakan “ pagar tanah yang dibangun PENGGUGAT masuk dalam area tanah TERGUGAT” hal ini membuat PENGGUGAT bertanya siapa yang sudah menjual tanah YUK CASWI ?
18. Bahwa TERGUGAT tidak hanya meminta PENGGUGAT merubuhkan pagar tanahnya saja tetapi secara serta merta membangun pagar / pondasi batas tanah tepat dipintu masuk rumah PENGGUGAT .
19. Bahwa PENGGUGAT sudah meminta Kantor Kelurahan Meral Kota untuk menjembatani sengketa batas tanah tersebut, akan tetapi TERGUGAT sepertinya tidak peduli dan tetap berpendirian PENGGUGAT harus membongkar pagar batas tanah yang sudah dibangun , dan akhirnya, karena tidak ingin ribut dengan tetangga PENGGUGAT mombongkar pagar rumahnya.
20. Bahwa Pihak Kantor Kelurahan Meral Kota sudah mengingatkan TERGUGAT berdasarkan hasil pengukuran Kelurahan pada tanggal 14 Januari 2021, Pagar yang baru dibangun TERGUGAT sudah masuk dalam tanah PENGGUGAT, tetapi TERGUGAT tidak peduli dan ingin mengakui haknya sendiri.
21. Bahwa oleh karena PENGGUGAT mendapat penjelasan dari TERGUGAT bahwa tanah YU CASWI berdasarkan SHM no 000846 sudah dibeli oleh TERGUGAT, maka PENGGUGAT melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun dan Ternyata tanah dengan sertifikat Hak Milik No 000846 atas nama CASWI, belum diperjual belikan atau belum dipindah hak kepihak manapun.
- D. GUGATAN A QUO DITUJUKAN UNTUK MENUNTUT GANTI KERUGIAN KARENA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM
22. Bahwa berdasarkan Fakta Hukum yang telah PENGGUGAT jelaskan diatas, bawa secara nyata dan jelas tanpan memiliki sesuatu hak atas tanah

Halaman 5 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Tbk



Tergugat mengakui berhak atas tanah CASWI sehingga dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum (onricehmatigedaat) bentuk nyata perbuatan melawan hukum itu adalah sebagai berikut ;

- a. Bahwa tanpa memenuhi syarat jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik, sesuai yang diatur Pasal 1320, KUHPerdata “ Transaksi jual beli dikatakan sah apabila, kesepakatan mereka yang mengikat diri , kecakapan untuk membuat satu perikatan, satu pokok persoalan tertentu, sebab yang tidak dilarang. Dalam hal sebab yang tidak dilarang PENGUGAT sangat mengetahui YU CASWI tidak mempunyai ahli waris, oleh karenanya siapapun yang melakukan jual beli tanah YU CASWI dengan TERGUGAT adalah satu bentuk perbuatanm melawan hukum.
 - b. Bahwa berdasarkan PP No 37 Tahun 1998 , Bahwa Perjanjian jual beli tanah tidak dapat dilakukan antara Penjual dan Pembeli saja, harus dibimbing oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan kewenangan PPAT adalah membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satu rumah susun. Faktanya sampai saat ini belum ada akta jual beli yang bersifat autentik yang dikeluarkan PPAT, sebagai dasar pengakuan hak atau adanya peralihan ha katas tanah yu Caswi kepada TERGUGAT .
 - c. Bahwa berdasarkan Bagian Ke V Peralihan hak atas tanah karna pewarisan Pasal 111 Peraturan Mentri Agrarai dan Kepala BPN No 3 Tahun 1997) Ayat (1) Permohonan pendaftaran peralihan ha katas tanah atau hak milik sesuatu rumah susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan, sertifikat, bukti kepemilikan yang lain, surat kematian, surat bukti ahli waris berupa putusan pengadilan atau wasiat , bukti identitas ahli waris . Faktanya proses ini belum dilakukan oleh TERGUGAT, tapi sudah mengakui memiliki Ha katas tanah CASWI .
 - d. Bahwa TURUT TERGUGAT tanpa PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Mentri Agraria No 3 Tahun 1997 tentang Petunjuk Theknis Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997, melakukan pengukuran pengembalian batas tanah tanpa menghadirkan PENGUGAT sebagai sempadan tanah.
23. Bahwa dengan semua Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat yang telah diuraikan oleh Penggugat dalam angka 25, huruf a, b, c, diatas, maka berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata “Perbuatan melawan hukum yang merugikan kerugian kepada orang lain, menuntut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang karena salahnya kerugian itu, diganti kerugian tersebut” maka Penggugat menuntut untuk menggantikan kerugian sebagai berikut;

- a. PENGGUGAT meminta TERGUGAT untuk membayar biaya Pembangunan Pagar yang telah dirubuhkan sebesar Rp 50.000.000. (Lima Puluh Juta Rupiah)
- b. Biaya kerusakan tanah yang telah digali TERGUGAT untuk pembuatan pagar sebesar Rp 30.000.000. (tiga puluh juta rupiah)
- c. Biaya Pengacara untuk penanganan perkara Aquo Rp 75.000.000. (tujuh puluh lima juta rupiah)

E. PETITUM

Berdasarkan uraian uraian diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Kelas II cq Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung

Balai Karimun Kelas II yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutuskan perkara a quo dengan amar putusan sebagai berikut;

DALAM PROVISI

1. Menyatakan tanah dalam perkara Aquo tidak dapat dipergunakan oleh TERGUGAT dan harus dikosongkan sampai perkara ini putusan dan berkekuatan hukum tetap .
2. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tidak menerbitkan surat tanah apapun sampai dengan perkara diputuskan dan dinyatakan berkekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa pengakuan memiliki hak atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No 000846 Tahun 2004 atas nama CASWI dengan segala konsekwensi atas kepemilikan tersebut yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah tidak sah menurut Undang Undang dan ketentuan peraturan yang berlaku.
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah secara sah dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya ganti kerugian Penggugat sebesar Rp 155.000.000. (seratus lima puluh lima juta rupiah)
5. IMMATERIL : Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat sehingga Penggugat benar benar merasa dipermalukan seakan Penggugat telah merampas tanah orang, sehingga telah hilang harga diri dan martabat Penggugat dihadapan orang banyak oleh dan

Halaman 7 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Tbk



karenanya Penggugat meminta Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara Aquo, menghukum Tergugat untuk membayar biaya Immateril sebesar Rp 500.000.000. (lima ratus juta rupiah)

6. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Kelas II dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat perlawanan (verzet) banding, atau kasasi (uit voerbaar bijvooraad)
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan para Tergugat hadir di persidangan diwakili oleh Kuasa Hukumnya;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Mei 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh penggugat;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat telah mengajukan eksepsi pada pokoknya:

1. Gugatan Penggugat Kabur, tidak jelas (Obscur Libel) :

Gugatan Penggugat Kabur, tidak Jelas (Obscur Libel), karena :

- a. Didalam surat gugatan Penggugat tidak secara tegas dan jelas diuraikan kapasitas Penggugat (Ny.JAMAH) apakah selaku Pribadi, atau selaku Ahli Waris, dari Alm. Buang Sanin dan tidak diuraikan secara jelas hubungan antara Penggugat (Ny.JAMAH) dengan Alm. Buang Sanin serta tidak diuraikan siapa saja Ahli Waris dari Alm.Buang Sanin.
- b. Didalam Surat Gugatan Penggugat tidak diuraikan secara tegas dan jelas, luas serta batas – batas objek tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, bahwa Tergugat tidak pernah mengakui sebagai pemilik atas tanah milik Penggugat seluas 771 M² aquo, adapun yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah sebagian dari tanah yang dibeli Tergugat dari Ahli Waris Almarhumah CASWI yaitu sebagian dari objek tanah sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota, dimana



diatas tanah tersebut telah dengan sengaja didirikan pagar oleh Penggugat karena, pagar tersebut masuk dalam Surat Sertifikat No.846 oleh Penggugat dengan Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Yurisprudensi MARI No.81 K/Sip/1971 tanggal 9 juli 1971 : Karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama luas maupun batas – batasnya yang tercantum dalam surat Gugatan, jadi Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima)

c. Petitum No.2 Gugatan Penggugat adalah Kabur, Tidak Jelas (Sangat Membingungkan) dalam Gugatannya tidak jelas apa yang diminta oleh Penggugat serta tidak didukung oleh Posita Gugatan (Menyatakan pengukuran memiliki Hak atas bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.846 Tahun 2004 atas nama CASWI dengan segala konsekuensi atas kepemilikan tersebut yang dilakukan oleh Tergugat tidak Sah Menurut UU dan Ketentuan Peraturan Hukum yang berlaku...?).

2. Gugatan Penggugat kurang Pihak

Bahwa Gugatan Penggugat adalah Kurang Pihak tidak jelas dan tidak lengkap, seharusnya dari Almarhumah CASWI (orang Pihak yang menjual objek tanah Sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota seluas 277 M²) kepada Tergugat harus ditarik diikut sertakan sebagai Pihak dalam Perkara ini dengan demikian Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Yurisprudensi MARI No.151 K/Sip/1972 tanggal 13 Mei 1975 bahwa olehkarena Gugatan tidak lengkap, Gugatan harus dinyatakan Tidak dapat diterima.

3. Bahwa Gugatan Penggugat diajukan dengan Etikah Buruk.

Bahwa Gugatan Perkara Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat kepada Tergugat, diajukan dengan Etikah Buruk karena Penggugat telah mengetahui/patut mengetahui :

- a. Bahwa tergugat, maupun ahli waris Almarhumah CASWI tidak pernah mengakui sebagai Pemilik atas nama milik Penggugat seluas : 771 M² tersebut.
- b. Bahwa adapun Objek tanah yang kuasai dan diakui miliknya oleh Tergugat adalah Objek tanah Sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota seluas 277 M² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab.Tanjung Balai Karimun tanggal 7 Agustus 2004, Bahwa objek tanah tersebut pada tanggal 17 Mei 2019 telah dibeli Tergugat dari Ahli Waris Almarhumah CASWI.



- c. Bahwa setelah diadakan Pengukuran/Pengembalian batas oleh Kantor Pertanahan Kab.Tanjung Balai Karimun ternyata sebagian dari tanah yang dibeli tergugat dari Ahli Waris Almarhumah Caswi (sebagian dari objek tanah Sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota) tersebut yaitu yang terletak disebelah Timur telah dikuasai Penggugat Seluas Kurang lebih 10 M² dengan cara mendirikan Pagar Pondasi diatasnya.
- d. Bahwa Perbuatan Tergugat yang meminta Penggugat untuk membongkar Pagar diatas tanah yang telah dibeli Tergugat dari ahli waris Almarhumah CASWI tersebut adalah Patut dan Berdasar Hukum (Bukan Perbuatan Melawan Hukum) justru sebaliknya Penggugatlah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Dalam Pokok Perkara :

1. Hal – hal yang diuraikan dalam Eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat membantah secara tegas dalil Gugatan Penggugat kecuali hal – hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa dalil Gugatan Penggugat dalam Posita No.1 s/d 2 dalam Perkara Aquo yang menyatakan :

1. Penggugat memiliki tanah seluas : 771 M² yang terletak dikelurahan Meral Kota Rt 003/ Rw 01 Meral Kab.Tanjung Balai Karimun, Dengan batas - batas :

Sebelah Utara berbatas dengan.....Tanah Buang S/F Burady

Sebelah Selatan berbatas.....Gang

Sebelah Barat berbatas dengan Tanah.....CASWI / F.Burady

Sebelah Timur berbatas dengan Tanah.....Tanah Makmur

2. Dan tanah almarhumah Caswi Sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota, seluas 277 M² yang terletak dikelurahan Meral Kota Rt003/Rw01 Kecamatan Meral Kota Kab.Karimun dengan batas – batasnya sebagai berikut :

Sebelah Utara Berbatas dengan.....Tanah Buyung

Sebelah Selatan Berbatas dengan.....Gang

Sebelah Barat Berbatas dengan.....Gang

Sebelah Timur berbatas dengan.....Buang Sanin

Pasal 20 UU No. 5/1960 Jo Pasal 32 ayat 1 PP No.24/1997 telah ditetapkan Sertifikat Hak Milik merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, Adalah benar dan pada tanggal 17 Mei 2019 terhadap objek tanah Sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota, seluas : 277



M2 atas nama Caswi yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kab.Tanjung Balai Karimun Tanggal 7 Agustus 2004 telah dialihkan haknya oleh ahli waris Caswi kepada Tergugat sebagaimana dimaksud surat Jual-Beli diatas materai beserta Kuitansi Jual – Beli pada Tanggal 17 Mei 2019 dengan demikian transaksi jual-beli antara Tergugat dengan Ahli Waris Almarhumah Caswi adalah SAH dan mengikat.

Yurisprudensi MARI No.592 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975 : Jual Beli adalah Sah apabila memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata atau Hukum Adat.

4. Bahwa dalil Gugatan Penggugat dalam Posita No.3 yang menyatakan bahwa Almarhumah Caswi tidak memiliki anak adalah benar tetapi memiliki Ahli Waris.
5. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada Posita No.4,5 yang Menyatakan :
 - a. Bahwa Tergugat (A.Latif) telah membeli Objek tanah sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota seluas 277 M² atas nama Caswi adalah benar dimana pada tanggal 17 Mei 2019 antara Tergugat dengan Ahli Waris Almarhumah Caswi telah sepakat untuk melakukan transaksi jual-beli atas objek Tanah Sertifikat Hak milik No.846/Meral kota seluas : 277 M² atas nama Caswi yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kab. Tanjung Balai Karimun tanggal 7 Agustus 2004 tersebut.
 - b. Bahwa Tergugat selaku Pembeli yang beritikad baik sebelum diterbitkan surat Segel Jual-Beli dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah) antara Tergugat/Pembeli dengan Penjual/Ahli Waris Almarhumah Caswi dimana Tergugat telah melakukan pengecekan Sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota seluas : 277 M² atas nama Caswi di Kantor Pertanahan kab.Tanjung Balai Karimun dari hasil Pengecekan diperoleh informasi bahwa objek tanah Sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota seluas : 277 M² atas nama Caswi tercatat di Kantor Pertanahan Kab. Tanjung Balai Karimun tidak tersangkut Sengketa.
 - c. Bahwa setelah diperhatikan secara seksama gambar ukur dan luas tanah yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota atas nama Caswi adalah seluas :277 M² namun setelah diperhatikan secara seksama pagar tembok yang dibangun Penggugat Aquo telah masuk diatas tanah Sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota atas nama Caswi seluas :277 M² tersebut, karenanya antara Tergugat dengan Ahli Waris Almarhumah Caswi telah sepakat untuk melakukan Pengukuran Ulang/Pengembalian batas atas objek tanah Sertifikat Hak Milik



No.846/Meral Kota atas nama Caswi Seluas :277 M² tersebut melalui Kantor Pertanahan Kab. Tanjung Balai Karimun selaku Pihak yang berwenang untuk itu.

- d. Bahwa ternyata dari hasil Pengukuran/Pengembalian batas yang telah dilakukan Kantor Pertanahan Kab.Karimun sebagian dari Objek tanah Sertifikat hak Milik No.846/Meral Kota atas nama Caswi seluas :277 M² (Objek Tanah yang dibeli Tergugat) tersebut telah dikuasai Penggugat seluas 10 M² dengan cara mendirikan tembok Pagar.

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Pasal 1320,1338 KUH Perdata) Perjanjian jual-beli tanggal 17 Mei 2019 antara Tergugat dengan Ahli Waris Almarhumah Caswi adalah Sah dan mengikat Pasal 1338 KUH Perdata, segala Perjanjian yang dibuat secara Sah berlaku sebagai UU untuk mereka yang membuatnya, dan semua perjanjian harus dilaksanakan dengan Etikad baik.

6. Bahwa Tergugat membantah secara tegas Dalil Gugatan Penggugat pada Posita No.6,7,8, dan 9 karena :
- a. Tergugat tidak pernah memaksa Penggugat agar membongkar Pagar Tembok yang didirikan Penggugat diatas sebagian Objek tanah Sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota atas nama Caswi seluas :277 M² (Objek Tanah yang dibeli Tergugat) Tersebut, adapun tindakan perbuatan yang dilakukan Tergugat dan Ahli Waris Almarhumah Caswi setelah dilakukan Pengukuran/Pengembalian batas yang dilakukan Kantor Pertanahan Kab.Karimun adalah mengingatkan Penggugat untuk membongkar pagar tembok yang dibangun didirikan Penggugat diatas sebagian dari objek tanah sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota atas nama Caswi seluas 277 M² (Objek tanah yang dibeli tergugat) Tersebut.
- b. Transaksi Jual-Beli yang dilakukan antara Tergugat dengan Ahli Waris Almarhumah Caswi adalah masih dibawah tangan, belum dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah) maka objek tanah sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota atas nama Caswi seluas :277 M² belum dibalik nama atas nama Tergugat namun sejak ditandatanganinya perjanjian Jual-Beli tanggal 17 Mei 2019 antara tergugat dengan Ahli Waris Almarhumah Caswi dimana Pihak Penjual /Ahli Waris Almarhumah Caswi telah menyerahkan tanah berikut Sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota atas nama Caswi seluas :227 M² kepada Tergugat.
- c. Bahwa sehubungan dengan Perbuatan Penggugat yang telah dengan sengaja menguasai dan mengakui sebagai Pemilik atas sebagian objek



tanah Sertifikat Hak Milik No 846/Meral Kota atas nama Caswi seluas 277 M² (Objek tanah yang dibeli Tergugat) tersebut dengan cara mendirikan Tembok/Pagar sudah Jelas terjadi Sengketa/Perselisihan hukum antara Tergugat Jo ahli Waris Almarhumah Caswi dengan Penggugat namun anehnya Penggugat tidak menarik /tidak mengikut sertakan Ahli waris Almarhumah Caswi (Orang Pihak yang menjual) objek tanah Sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota seluas 277 M² kepada Tergugat sebagai pihak dalam Perkara ini.

Dengan demikian Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Yurisprudensi MARI No.151 K/Sip/1972 tanggal 13 Mei 1975 : Bahwa oleh karena Gugatan tidak lengkap, Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima).

7. Bahwa Tergugat membantah secara tegas Dalil gugatan Penggugat pada Posita No.10 karena setelah diadakan Pengukuran/Pengembalian batas oleh Kantor Pertanahan Kab.Tanjung Balai Karimun ternyata sebagian dari tanah yang dibeli Tergugat dari Ahli Waris Almarhumah Caswi (sebagian dari objek tanah Sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota) tersebut yaitu yang terletak disebelah Timur telah dikuasai Penggugat dengan cara mendirikan Pagar diatasnya karenanya Tergugat telah mengingatkan Penggugat untuk membongkar pagar diatas tanah yang telah dibeli Tergugat dari Ahli Waris Almarhumah Caswi tersebut dimana Penggugat telah membongkar secara sukarela dengan demikian permasalahan antara Tergugat dengan Penggugat telah selesai.
8. Bahwa Tergugat membantah secara Tegas dalil Gugatan Penggugat pada Posita No.11 karena antara Tergugat dengan Penggugat tidak pernah tersangkut Sengketa atas tanah seluas 771 M² yang terletak di Kel. Meral Kota Rt 003/01 Kec. Meral Kab. Tanjung Balai Karimun bahwa terhadap Gugatan Penggugat kepada Tergugat dan Turut Tergugat dalam Perkara Aquo sudah tepat dan benar. Diajukan di Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun (Tidak Melanggar Kompetensi Relatif) karena Pihak – Pihak (Tergugat dan Turut Tergugat) serta Objek tanah sengketa dalam Perkara ini semuanya bertempat Tinggal/Berkedudukan di Kab.Tanjung Balai Karimun (Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun) pasal 118 ayat 2.5 HIR.
9. Bahwa apabila diperhatikan seksama dalil Gugatan Penggugat pada Posita Nomor 12 dan 13 adalah Gugatan yang Kabur, tidak jelas karena Penggugat:

Halaman 13 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Tbk



- a. Tidak secara tegas dan jelas menguraikan Kapasitas Penggugat apakah selaku Pribadi atau selaku Ahli Waris Alm. Buang Sanin dan atau apakah selaku Ahli Waris dan Kuasa dari Ahli Waris Alm. Buang sanin lainnya..?
- b. Tidak secara tegas dan jelas menyatakan status tanah seluas 771 M² yang terletak dikelurahan Meral Kota Rt 003/01 Kec.Meral Kab.Tanjung Balai Karimun apakah milik Penggugat atau Harta peninggalan Alm. Buang Sanin..?
- c. Bahwa apabila status tanah seluas 771 M² yang terletak dikelurahan Meral Kota RT 003/01 Kec.Meral Kab.Tanjung Balai Karimun adalah Harta Peninggalan (Warisan) dari Alm.Buang Sanin, seharusnya didalam Gugatan diuraikan secara Jelas siapa saja Ahli Waris dari Alm.Buang Sanin.

Dengan demikian Gugatan Penggugat Harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima.

10. Bahwa Dalil Gugatan Penggugat pada Posita no.14,15 dan 16 karena dengan meninggalnya Almarhumah Caswi masih memiliki Kerabat yang ditinggalkan, Yaitu Pandi dan Winarsih adalah yang menjual tanah kepada Tergugat, dimana sebelum dilakukan Transaksi Jual – Beli telah sepakat diadakan Pengukuran atas tanah yang akan di perjual belikan.
11. Bahwa Tergugat membantah Dalil Gugatan Penggugat pada Posita No. 17,18 dan 19 karena :
 - a. Dari hasil Pengukuran/Pengembalian batas yang dilakukan Kantor Pertanahan Kab.Tanjung Balai Karimun tertanggal 18 September 2019 yang didasarkan pada data keterangan/gambar ukur yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota seluas 277 M² yang diketahui dan disaksikan ketua RT serta Ketua RW setempat dimana sebagian dari tanah telah dikuasai Penggugat seluas 10 M² karenanya Tergugat telah meminta Penggugat agar membongkar Pagar Tembok tersebut dan selanjutnya Tergugat telah memasang Pondasi sebagai tanda batas tanah dengan Penggugat.
 - b. Bahwa Mengingat objek tanah Sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota seluas 277 M² telah dibeli Tergugat kepada Kerabat dan Almarhumah Caswi maka secara Hukum tanah seluas 277 M² harus dikuasai dan dimiliki Tergugat dan tindakan Penggugat yang membongkar Pagar diatas tanah yang telah dibeli Tergugat Aquo adalah sudah Benar.
12. Bahwa Tergugat membantah secara tegas Dalil Gugatan Penggugat pada posita No.20 karena : Tergugat tidak pernah diingatkan oleh Pihak Kelurahan



Meral Kota sehubungan dengan adanya pengukuran/Pengembalian batas atas objek tanah Sertifikat hak Milik No.846/Meral Kota seluas 277 M² atas nama Caswi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kab.Karimun tersebut.

13. Bahwa Tergugat membantah secara tegas Dalil Gugatan Penggugat pada Posita No. 21 dan 22 karena : Transaksi Jual – beli yang dilakukan antara Tergugat dengan Ahli Waris Almarhumah Caswi adalah masih dibawah tangan belum dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah) maka objek tanah Sertifikat hak milik No.846/Meral Kota atas nama Caswi seluas 277 M² belum dibalik nama kepada atas nama Tergugat namun sejak ditandatanganinya Perjanjian Jual-Beli tanggal 17 Mei 2019 antara Tergugat dengan Ahli Waris Almarhumah Caswi dimana Pihak Penjual/Ahli Waris Almarhumah Caswi telah menyerahkan tanah berikut Sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota atas nama Caswi seluas 277 M² kepada Tergugat dengan demikian Perbuatan Tergugat yang menguasai Objek tanah Sertifikat Hak milik No.846/Meral Kota atas nama Caswi seluas 277 M² adalah Sah dan Berdasar Hukum.
14. Bahwa Tergugat membantah secara Tegas Dalil Gugatan Penggugat pada Posita No.23 karena :
 - a. Berdasarkan Surat Perjanjian Jual-Beli tanggal 17 Mei 2019 antara Tergugat dengan Ahli Waris Almarhumah Caswi dan Sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota seluas 277 M² atas nama Caswi tersebut telah dipergunakan Tergugat untuk mengajukan Permohonan Mengembalikan batas atas objek tanah Sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota seluas 277M² atas nama Caswi tersebut kepada Kantor Pertanahan Kab.Karimun, ternyata dari hasil Pengukuran yang dilakukan Kantor Pertanahan Kab. Karimun, dimana sebagian tanah yang dibeli Tergugat dari Ahli Waris Almarhumah Caswi (sebagian dari objek tanah Sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota) tersebut yaitu yang terletak disebelah Utara telah dikuasai Penggugat dengan cara Mendirikan Pagar diatasnya dengan demikian Perbuatan yang dilakukan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum.
 - b. Bahwa sehubungan dengan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Penggugat tersebut telah diajukan Peringatan Teguran kepada Penggugat untuk membongkar Pagar diatas tanah yang telah dibeli Tergugat dari Ahli Waris almarhumah Caswi tersebut, dimana Penggugat telah membongkar secara sukarela dengan demikian Permasalahan antara Tergugat dengan Penggugat telah selesai.

Halaman 15 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Tbk



c. Bahwa ternyata meskipun Permasalahan antara Tergugat dengan Penggugat telah selesai dimana Penggugat telah membongkar Pagar diatas tanah yang telah dibeli Tergugat dari Ahli Waris Caswi tersebut dimana pada tanggal 7 April 2021 Penggugat telah dengan sengaja mengajukan Gugatan Perkara Perbuatan Melanggar Hukum kepada Tergugat dimana Penggugat tidak menerima Pembongkaran secara suka rela yang telah dilakukannya dan menuntut ganti rugi sejumlah Rp. 155.000.000,- (Seratus Limah Puluh Lima juta rupiah) padahal Penggugat telah mengetahui patut mengetahui bahwa tempat berdirinya pagar tembok yang dibangun Penggugat tersebut adalah Milik dari Tergugat.

Dengan demikian Perbuatan yang dilakukan Penggugat adalah Jelas Perbuatan melawan Hukum, dengan demikian Dalil Gugatan Penggugat pada Posita No.23 harus diTolak.

Dalam Provisi :

Bahwa Tergugat membantah/menolak secara tegas Dalil Gugatan dalam Provisi :

1. Menyatakan agar tanah dalam Perkara Aquo tidak dapat dipergunakan Tergugat dan harus dikosongkan sampai Perkara ini mempunyai Putusan dan Berkekuatan Hukum Tetap
2. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tidak menerbitkan Surat tanah apapun sampai dengan Perkara diputuskan dan dinyatakan Berkekuatan Hukum Tetap.

Karena :

- a. Dalil Gugatan Provisi yang diajukan Penggugat adalah Kabur tidak Jelas maksud dan Tujuannya.
- b. Bahwa Dalil Provisi yang diajukan Penggugat adalah tidak Berdasar Hukum, Karena objek tanah yang dikuasai dan yang dibangun Pondasi Pagar oleh Tergugat Aquo adalah diatas tanah Sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota seluas 277 M² yang terletak diKelurahan Meral Kota Rt 003/01 Kec.Meral Kab.Tanjung Balai Karimun dengan batas – batas
Sebelah Utara berbatas dengan tanah.....Buyung
Seblah timur berbatas dengan tanah.....Buang Sanin
Sebelah Selatan berbatas dengan.....Gang
Sebelah Barat berbatas dengan.....Gang

Dengan demikian Permohonan Provisi yang diajukan Penggugat harus ditolak setidak – tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima.



Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas Tergugat Mohon Kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan yang mengadili Perkara ini kiranya berkenan memutuskan :

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi yang diajukan Tergugat seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya setidak – tidaknya menyatakan tidak dapat diterima
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat Perkara ini

Menimbang, bahwa dalam jawaban Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi pada pokoknya:

1. Kompetensi Absolut;

Bahwa Turut Tergugat adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan Undang-Undang dan Peraturan yang beraku, khususnya :

- Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara;
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;

2. Gugatan Kabur;

Karena penggugat tidak menjelaskan dengan pasti berapa luas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik serta Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yang mana atas bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli dan pembandingnya sehingga dapat dijadikan sebagai bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai dengan Asli Akta Kematian No.2102-KM-05112015-0001, Tanggal 5 November 2015 yang dikeluarkan Kantor Lurah Meral Kota, atas nama Almarhum BUANG SENIN, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-1
2. Fotocopy sesuai dengan Asli surat keterangan ahli waris, Tanggal 4 November 2015 yang dikantor Lurah Meral selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-2



3. Fotocopy sesuai dengan Asli surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (SPORADIK) No.544/593/2015 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-3
4. Fotocopy sesuai dengan Asli jawaban turut tergugat terhadap gugatan dalam pokok perkara Nomor 3,4 dan 5 dan 6 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-4
5. Fotocopy sesuai dengan Asli surat NOMOR 145/MP2BT/ADV-R&P/XII-2020, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-5
6. Fotocopy sesuai dengan Asli surat permohonan Mediasi penyelesaian tanah ABDUL LATIF, melalui kuasa pengurusan ZULFAKAR pada Tanggal September 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-6
7. Fotocopy sesuai dengan Asli surat keterangan riwayat kepemilikan Tanah No.61/593/2004 Tanggal 13 Mei 2004 Atas Nama CASWI, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-7

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 1 (Satu) orang saksi atas nama saksi Deni Susilo, yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi Deni Susilo, dibawah sumpah didepan persidangan menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bertugas dan menjadi Plt. Lurah sejak tahun 2012;
- Bahwa surat tanah yang dimiliki oleh Penggugat merupakan surat Sporadik tahun 2012;
- Bahwa batas tanah Penggugat yaitu sebelah Utara berbatasan dengan jalan, sebelah Barat berbatasan dengan Bu jasmin, sebelah Timur berbatasan dengan Udin dan sebelah Selatan Saksi lupa;
- Bahwa pada saat mediasi Tergugat mengatakan surat sertifikat belum siap dan masih di BPN;
- Bahwa hubungan Saksi dengan Penggugat dan Tergugat yaitu mengenai Saksi pernah melakukan mediasi antara Penggugat dan Tergugat, tentang sengketa tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat tanah Penggugat, namun tidak pernah dan tidak mengetahui surat tanah Tergugat;
- Bahwa setelah dilakukan pengukuran, terdapat ukuran yang saling tindih antara tanah Penggugat dan Tergugat;



- Bahwa sebelumnya ada batas tanah yaitu pagar yang telah dibangun oleh Penggugat, namun setelah mediasi Penggugat merobohkan sendiri pagar tersebut;
- Baha setelah Penggugat merobohkan sendiri pagar yang dibangunnya kemudian Tergugat langsung membangun batas tanah dengan semen;
- Bahwa pagar yang dibangun oleh Penggugat masuk ke dalam batas tanah Tergugat, karena sebelumnya sebelumnya Saksi pernah datang ke Penggugat setelah mediasi saya minta agar pagar tersebut dirobohkan, dan kemudian Penggugat merobohkan sendiri pagar tersebut;
- Bahwa pagar tersebut dirobohkan oleh Penggugat setelah mediasi lebih kurang 1 (satu) bulan kemudian;
- Bahwa Saksi tidak datang pada saat penguran ulang yang dilakukan oleh BPN;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalilnya telah mengajukan bukti surat yang mana atas bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli dan pembandingnya sehingga dapat dijadikan sebagai bukti surat sebagai berikut:

1. KTP Penjual tanah atas nama PANDI beserta WINARSIH membuktikan : Bahwa benar PANDI dan WINARSIH telah menjual Tanah seluas 277m2 yang terletak di Kelurahan Meral Kota Kecamatan Meral dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 846 atas nama CASWI kepada A.LATIF pada tanggal 17 Mei 2019 selanjutnya diberi tanda BUKTI T-1
2. KTP pembeli tanah atas nma A.LATIF, membuktikan : Bahwa benar yang membeli tnah seluas 277m2 yang terletak di Kelurahan Meral Kota Kecamatan Meral dengan Sertifikat Hak Milik No. 846 atas nama CASWI adalah A.LATIF pada tanggal 17 Mei 2019 selanjutnya diberi tanda BUKTI T-1
3. Kartu Keluarga atas nma CASWI, membuktikan : Bahwa benar CASWI merupakan Ibu asuh/Angkat berdasarkan bukti kartu keluarga selnjutnya diberi tanda BUKTI T-3
4. Kartu Keluarga atas nama PANDI, membuktikan : Bahwa benar PANDI merupakan anak asuh/angkat dari ibu CASWI, selanjutnya diberi tanda BUKTI T-4
5. Sertifikat Hak Milik Tanah atas nama CASWI pada tahun 2004, membuktikan : Bahwa benar CASWI merupakan pemilik tanah awal



dengan Sertifikat Hak Milik No. 856 Seluas 277m2 yang terletak di Kelurahan Meral Kota Kecamatan Meral pada tahun 2004, selanjutnya diberi tanda BUKTI T-5

6. Surat pernyataan Hibah, membuktikan : Bahwa benar CASWI telah menghibahkan tanah kepada PANDI pada tanggal 02 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda BUKTI T-6
7. Surat Kwitansi Jual Beli Tanah, membuktikan : Bahwa benar PANDI beserta WINARSIH telah menjual tanah seluas 277m2 yang terletak di Kelurahan Meral Kota Kecamatan Meral dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 846 atas nama CASWI kepada A.LATIF pada tanggal 17 Mei 2019, selanjutnya diberi tanda BUKTI T-7
8. Surat Jual Beli Tanah dari PANDI serta WINARSIH kepada A.LATIF tahun 2019 membuktikan : Bahwa benar PANDI beserta WINARSIH telah menjual Tanah seluas 277m2 yang terletak di Kelurahan Meral Kota Kecamatan Meral dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 846 atas nama CASWI kepada A.LATIF dan A.LATIF telah membeli tanah tersebut Dari PANDI serta WINARSIH pada tanggal 17 Mei 2019, selanjutnya diberi tanda BUKTI T-8
9. Kartu Keluarga selanjutnya diberi tanda BUKTI T-9

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalilnya, Tergugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi atas nama saksi Kaharudin dan Zulfakar, yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi Kaharudin, di bawah sumpah didepan persidangan menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan Ketua RT di letak obyek sengketa hingga tahun 2020;
- Bahwa telah pernah dilakukan pengukuran ulang yang dihadiri Saksi atas sengketa tanah yang terjadi diantara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan oleh BPN pada hari Rabu tanggal 18 September 2019;
- Bahwa sebelumnya ada batas tanah antara Penggugat dan Tergugat, namun kemudian Penggugat merobohkan pagar tersebut, oleh Penggugat setelah dilakukan pengukuran oleh pihak BPN;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas tanah pasti yang sebenarnya;

Saksi Zulfakar, di bawah sumpah didepan persidangan menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat adopsi adopsi atas nama Sunardi dan Pandi oleh Yu Caswi;



- Bahwa sepengetahuan Sunarti diangkat oleh bu Caswi sebelum cerai mati dengan suaminya;
- Saksi kenal dengan Yu Caswi dikarenakan Winarsih merupakan adik kandung istri saya dan diangkat sebagai anak oleh Caswi sejak berusia 3 (tiga) hari;
- Bahwa yang menjual tanah Caswi tersebut kepada Tergugat yaitu Winarsi dan Pendi pada tanggal 17 Mei 2019 seharga Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah); dan Saksi ikut menandatangani di dalam surat tersebut;
- Bahwa Saksi ikut dan melihat pengukuran ulang yang dilakukan oleh pihak BPN dan dihadiri oleh saya. Pak RT, RW dan Pihak Kelurahan; Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalilnya telah mengajukan bukti surat yang mana atas bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli dan pembandingnya sehingga dapat dijadikan sebagai bukti surat sebagai berikut:
 1. Fotocopy sesuai dengan Asli gambar Ukur Nomor 899/2004, Tanggal 1 Juni 2004, , selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.T.1
 2. Fotocopy sesuai dengan Asli surat ukur Nomor 1003/Meral Kota/2004, tanggal 29 Juli 2004, NIB 01208 , selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.T.2
 3. Fotocopy sesuai dengan Asli keputusan kepala Kantor Pertanahan Kabupaten karimun Nomor 03/520.1/10/2004/P3HT, tanggal 22 Juli 2004 tentang pemberian Hak Milik Atas nama CASWI atas Tanah di Kabupaten Karimun, Provinsi Riau , selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.T.3
 4. Fotocopy sesuai dengan Asli Buku Tanah Hak Milik No 846 tanggal 07 Agustus 2004, atas nama CASWI , selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.T.4
 5. Fotocopy sesuai dengan Asli lampiran 13, tanggal 28 Juli 2019, (Permohonan Pengembalian Batas) atas nama A.LATIF (Tergugat) , selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.T.5
 6. Fotocopy Sesuai Dengan Asli Surat Pernyataan Tidak Bersengketa Dan Telah Memasang Tanda batas Bidang Tanah Dan Pemeliharaannya, 28 Juli 2019, atas nama A.LATIF (Tergugat) , selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.T.6



7. Fotocopy sesuai dengan fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK.2102041504600006, Tanggal 05 Maret 2019, Atas nama A.LATIF (Tergugat) , selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.T.7
8. Fotocopy sesuai dengan fotocopy Kartu Keluarga (KK) Nomor 2102040708070001, Tanggal 08 Januari 2019, Atas Nama A.LATIF (Tergugat) , selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.T.8
9. Fotocopy sesuai dengan fotocopy Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 846, Tanggal 07 Agustus 2004, Atas nama CASWI , selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.T.9
10. Fotocopy sesuai dengan Fotocopy Surat Pernyataan Jual Beli, tanggal 17 Mei 2019 (Surat Pernyataan Jual Beli antara WINARSIH dan PANDI kepada A.LATIF) , selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.T.10
11. Fotocopy sesuai dengan Fotocopy Kwitansi tanggal 17 Mei 2019 (Tanda Terima Pembayaran sebidang Tanah oleh A.LATIF kepada WINARSIH dan PANDI , selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.T.11
12. Fotocoy sesuai dengan Asli Surat tanda Terima Dokumen DI.306,Nomor 30064/2019. Nomor Berkas 31041/2019,tanggal 06 Agustus 2019 , selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.T 12
13. Fotocopy sesuai dengan asli Surat tugas Pengukuran Nomor 297/St-32.03/VIII/2019, Tanggal 06 Agustus 2019, atas nama ARRASYID NUREKA dan JIBRIL YANI PUTRA , selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.T.13
14. Fotocopy sesuai dengan asli Gambar Ukur Nomor 302/2019, Tanggal 08 Agustus 2019 , selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.T.14
15. Fotocopy sesuai dengan asli Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas / Penetapan Batas Nomor 10/2019, Tanggal 18 September 2019 , selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.T.15

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalilnya, Turut Tergugat telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi atas nama saksi Jibril Yani Putra, yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi Jibril Yani Putra, di bawah sumpah didepan persidangan menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa Saksi pernah melakukan pengukuran ulang terhadap batas tanah atas sertifikat tanah milik Yu Caswi yang dipersengketakan di dalam perkara ini;
- Bahwa pada saat pengukuran terdapat tembok pembatas tanah antara tanah penggugat dan tergugat yang dibangun oleh Penggugat, namun setelah dilakukan pengukuran ternyata pagar tembok yang dibangun oleh Penggugat tersebut berada di atas tanah sertifikat hak milik Caswi;
- Bahwa Saksi ada membuat berita acara pengukuran ulang pengembalian batas tanah yang ditandatangani juga oleh Saksi, keluarga pihak Tergugat, dan Pihak Penggugat;
- Bahwa pada saat melakukan pengukuran, ada dihadiri oleh sepadan Tergugat, dan telah sesuai dengan SOP dengan mengikuti gambar garis lintang yang ada di sertifikat dan garis merah serta mencocokkannya di lapangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*Descente*) pada hari Senin, tanggal 9 Agustus 2021 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa atas surat Gugatan yang diajukan Penggugat telah diajukan eksepsi kewenangan absolut oleh Turut Tergugat yang atas bantahan tersebut telah diputus dalam Putusan Sela sebagaimana terlampir di dalam berkas perkara dengan amar:

1. Menolak Eksepsi Kompetensi absolut Turut Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan Para Pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggungkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan surat gugatan Penggugat maka yang menjadi pokok persengketaan adalah mengenai Perbuatan Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di atas sebidang tanah yang berada di Baran RT.03 / RW.003, Kelurahan Meral Kota, Kabupaten Karimun yang menyebabkan Penggugat merasa mengalami kerugian;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam tuntutan provisinya meminta kepada Majelis Hakim supaya:

1. Menyatakan tanah dalam perkara Aquo tidak dapat dipergunakan oleh TERGUGAT dan harus dikosongkan sampai perkara ini putusan dan berkekuatan hukum tetap;
2. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tidak menerbitkan surat tanah apapun sampai dengan perkara diputuskan dan dinyatakan berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan bahwa yang dimaksud gugatan provisi adalah gugatan yang membutuhkan putusan sementara yang bukan putusan akhir untuk dilakukan tindakan pendahuluan demi kepentingan salah satu atau kedua belah pihak sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, dimana putusan tersebut diambil oleh karena kebutuhan yang sangat mendesak sehingga harus dilaksanakan secara serta merta (Pasal 191 RBG);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara cermat tuntutan provisi yang diajukan Penggugat tersebut Majelis Hakim berpandangan bahwa tuntutan Penggugat tersebut tidak bersifat segera dan mendesak karena permintaan Penggugat sebagaimana tersebut diatas tidak bisa dilakukan melalui putusan provisi begitu saja karena Penggugat masih diberi kewajiban untuk membuktikan apakah memang benar Penggugat merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah sebagaimana terdapat perbuatan penggalian tanah oleh Tergugat yang terdapat di Baran RT.03 / RW.003, Kelurahan Meral Kota, Kabupaten Karimun, maka dengan demikian Majelis Hakim menolak tuntutan Provisi Para Penggugat terkait dengan hal tersebut;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat di dalam jawabannya mengajukan bantahan serta dalil-dalilnya, dan atas bantahan tersebut Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan tanggapannya terhadap bantahan Kuasa Penggugat di dalam Replik, serta Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat juga selanjutnya telah memberi tanggapan di dalam Dupliknya, maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan bantahan tersebut sebagai berikut;

Halaman 24 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Tbk



Menimbang, bahwa di dalam bantahannya nomor 1 yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas dikarenakan:

- a. Didalam surat gugatan Penggugat tidak secara tegas dan jelas diuraikan kapasitas Penggugat (Ny.JAMAH) apakah selaku Pribadi, atau selaku Ahli Waris, dari Alm. Buang Sanin dan tidak diuraikan secara jelas hubungan antara Penggugat (Ny.JAMAH) dengan Alm. Buang Sanin serta tidak diuraikan siapa saja Ahli Waris dari Alm.Buang Sanin;
- b. Didalam Surat Gugatan Penggugat tidak diuraikan secara tegas dan jelas, luas serta batas – batas objek tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, bahwa Tergugat tidak pernah mengakui sebagai pemilik atas tanah milik Penggugat seluas 771 M2 aquo, adapun yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah sebagian dari tanah yang dibeli Tergugat dari Ahli Waris Almarhumah CASWI yaitu sebagian dari objek tanah sertifikat Hak Milik No.846/Meral Kota, dimana diatas tanah tersebut telah dengan sengaja didirikan pagar oleh Penggugat karena, pagar tersebut masuk dalam Surat Sertifikat No.846 oleh Penggugat dengan Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Yurisprudensi MARI No.81 K/Sip/1971 tanggal 9 juli 1971 : Karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama luas maupun batas – batasnya yang tercantum dalam surat Gugatan, jadi Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima);
- c. Petitum No.2 Gugatan Penggugat adalah Kabur, Tidak Jelas (Sangat Membingungkan) dalam Gugatannya tidak jelas apa yang diminta oleh Penggugat serta tidak didukung oleh Posita Gugatan (Menyatakan pengukuran memiliki Hak atas bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.846 Tahun 2004 atas nama CASWI dengan segala konsekuensi atas kepemilikan tersebut yang dilakukan oleh Tergugat tidak Sah Menurut UU dan Ketentuan Peraturan Hukum yang berlaku...?);

Menimbang bahwa atas bantahan tersebut, Penggugat menanggapiya melalui replik dengan menyatakan hal sebagai berikut:

Bahwa eksepsi Tergugat angka 1.a .yang menyebutkan gugatan Penggugat Kurang jelas karena Penggugat menggugat atas nama siapa serta tidak diuraikan teknisnya. Atas jawaban Tergugat sangat perlu kami menjelaskannya sebagai berikut;

- a. Penggugat adalah Ahli Waris dari almarhum buang senin, berdasarkan Surat Akta Kematian Nomor : 2102 – KM –

Halaman 25 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Tbk



05112015 – 0001, yang diterbitkan Oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Karimun Tanggal 05 November 2015 dan Surat Keterangan Ahli waris Nomor : 16 / 451.01 / MK /XI /2015 yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Karimun Kecamatan Meral Kelurahan Meral Kota, untuk dan oleh karena itu Penggugat mengajukan Gugatan mewakili Para Ahli waris Almarhum Buang Senin;

- b. Bahwa berdasarkan Surat kuasa dari Para ahli waris almarhum Buang senin, masing masing Eka Sasmita, Dewi Kornellia, Brado Karlis, Ivo Kissy, Refliano, Jerri Setiawan (mengacu pada surat keterangan ahli waris) Pada tanggal 26 Februari 2021, Maka Ibu JAMAH dapat bertindak atas nama ahli Para Ahli Waris dalam gugatan ini;
- c. Bahwa jika saja Tergugat mempelajari dengan teliti Surat Kuasa dari Klien Kami Ibu JAMAH kepada kami selaku Advokat Tanggal 30 Maret 2021 dan Tergugat setidak tidaknya dapat memahami Pasal 1975 KUH Perdata, maka point ini sangat tidak perlu diperdebatkan karena akan terkesan mengada ngada;
- d. Selanjutnya saudara Tergugat Silakan baca dengan teliti Gugatan Penggugat Huruf A Nomor 1, Hubungan Hukum antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang bahwa atas kemudian Tergugat menanggapi kembali di dalam dupliknya dengan menyatakan sebagai berikut:

Bahwa Tergugat tetap pada dalil Eksepsinya yang menyatakan Gugatan Penggugat kabur, tidak jelas, (Obscur Libel) karena:

- 1.1. Didalam Surat Gugatan Penggugat tidak secara tegas dan jelas diuraikan kapasitas Penggugat (Ny Jamah) apakah selaku peribadia atau selaku Ahliwaris dari Alm. Buang-Senin dan tidak diuraikan secara jelas hubungan antara Penggugat (Ny Jamah) dengan Alm. Buang Senin serta tidak diuraikan siapa saja Ahliwaris darai Alm.Buang Senin dan bahkan berdasarkan Replik dari Penggugat terhadap Eksepsi Tergugat membuktikan Gugatan Penggugat Kabur Ternyata Ny Jamah adalah Kuasa dari Para Ahliwaris Alm Buang Senin (Eka Sasmita, Dkk) tertanggal 26 Februri 2021 ternyata didalam Surat Kuasa tanggal 26 Februari 2021 tersebut tidak dijelaskan secara tegas Pihak –Pihak yang akan digugat dan Letak,luas dan batas-batas Obyek Tanah Sengketa dan tidak dijelaskan Untuk mengajukan Gugatan Perkara Perbuatan

Halaman 26 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Tbk



melawan Hukum kepada Tergugat dan Turut tergugat di Pengadilan Negeri Tanjung Bala Karimun Dengan demikian Surat Kuasa tanggal 26 Februari 2021 dari Para Ahli Waris dari Alm. Buang Senin kepada (Ny Jamah) adalah kabur,tidak jelas dan bertentangan dengan pasal 123 HIR/147 Rbg . karenanya harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum.

Bahwa berdasarkan Surat Kuasa tanggal 26 Februari 2021 yang cacat hukum/tidak berkekuatan hukum tersebut telah dipergunakan (Ny Jamah) untuk membuat dan memberikan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Maret 2021 kepada Advokat/Pengacara ABDUL RACHMAN,SH,MH & REKAN ,untuk mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun kepada Tergugat dan Turut Tergugat Dengan demikian Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Maret 2021 Dari (Ny Jamah) /Pemberi Kuasa kepada Advokat/Pengacara ABDUL RACHMAN,SH,MH & REKAN adalahCacat hukum/tidak berkekuatan hukum.

Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal tanggal 30 Maret 2021 yang Cacat hukum /yang tidak berkekuatan hukum tersebut telah dipergunakan Advokat/Pengacara . ABDUL RACHMAN, SH,MH & REKAN untuk membuat dan mengajukan Gugatan Kepada Tergugat dan Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Dengan demikian Surat Gugatan yang diajukan Advokat /Pengacara . ABDUL RACHMAN,SH,MH & REKAN di Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun tanggal 7 April 2021 harus dinyatakan tidak sah dan tidak berdasar hukum Dengan demikian Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

- 1.2. Bahwa Tergugat Tetap pada Dalil Eksepsi yang menyatakan Gugatan Pengugat Kabur,tidak jelas ,karena didalam Surat Gugatan Penggugat tidak diuraikan secara tegas /jelas Luas dan batas-batas obyek tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat. Dan bahkan didalam Replik Penggugat baru menjelaskan ada obyek tanah yang disengketakan antara Penggugat dengan tergugat yaitu tanah seluas : 25 m2 ,namun tidak diuraikan./tidak di jelaskan batas-batasnya Dengan demikian Eksepsi yang diajukan Tergugat yang menyatakan Gugatan Penggugat Kabur, tidak jelas telah terbukti dengan demikian Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.
- 1.3. Petitum Nomor 02 Gugatan Penggugat adalah Kabur, tidak jelas (sangat membingungkan) tidak jelas apa yang diminta oleh Penggugat serta tidak didukung oleh Posita gugatan (Menyatakan Pengukuran memiliki hak



atas bidang tanah berdasarkan sertipikat hak milik No.846/ tahun 2004 atas nama Caswi dengan segala konsekuensi atas kepemilikan tersebut yang dilakukan oleh Tergugat adalah tidak sah menurut Undang-Undang dan ketentuan peraturan yang berlaku) dimana terhadap Eksepsi Tergugat ini tidak dijawab/tidak ditanggapi oleh Penggugat .

Dengan demikian Eksepsi Tergugat terhadap Gugatan Perkara perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat telah terbukti, karenanya Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima(Niet Onvankelijk Verklaart);

Menimbang bahwa untuk membahas mengenai Eksepsi Gugatan Kabur, maka Majelis Hakim sependapat bahwa dalam hal ini yang sangat fundamental perlu dibahas ialah mengenai kesesuaian antara Posita dan Petitum gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya penggugat menyatakan bahwa dirinya bertindak sebagai ahli waris dari Alm. Buang Senin yang dibantah oleh Tergugat, majelis Hakim berkeyakinan bahwa Penggugat memiliki alasan yang logis bertindak sebagai ahli waris dari Alm. Buang Senin dikarenakan berdasarkan bukti surat tertanda P1 berupa Akta Kematian, serta bukti surat tertanda P2 berupa urut Keterangan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Lurah Meral Kota tertanggal 4 November 2015 adalah telah jelas menyatakan bahwa posisi dari Penggugat adalah sebagai ahli waris yang mewakili kepentingan Alm. Buang Senin, sehingga dalil poin a bantahan Tergugat haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan poin b bantahan Tergugat yang mengatakan bahwa Penggugat tidak diuraikan secara tegas dan jelas, luas serta batas – batas objek tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, bahwa Tergugat tidak pernah mengakui sebagai pemilik atas tanah milik Penggugat seluas 771 M2 aquo, maka menurut Majelis Hakim dalil bantahan tersebut tidaklah benar dikarenakan pada gugatannya, Penggugat telah menguraikan dengan jelas letak tanah serta batas dari tanah sebagaimana dimaksud pada bagian Hubungan Hukum antara Penggugat dengan Tergugat, serta berkaitan dengan kepemilikan tanah atas nama Yu Caswi juga memang tidak pernah diakui kepemilikannya sebagai hak milik dari Penggugat, sehingga dalil eksepsi ini untuk menyatakan dakwaan kabur, haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan Tergugat yang menyatakan gugatan kabur dikarenakan tidak jelas apa yang diminta oleh Penggugat serta tidak didukung oleh Posita Gugatan (Menyatakan pengukuran memiliki Hak atas bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.846 Tahun 2004 atas nama



CASWI dengan segala konsekuensi atas kepemilikan tersebut yang dilakukan oleh Tergugat tidak Sah Menurut UU dan Ketentuan Peraturan Hukum yang berlaku);

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan ini sebelum mempertimbangkan adanya hubungan hukum antara posita dan petitum ke-2 gugatan ini, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap hubungan hukum yang ada di antara Penggugat dan Tergugat yang merupakan dasar dari sebuah gugatan ini diajukan;

Menimbang bahwa gugatan perkara a-quo diajukan dengan tuduhan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pihak Tergugat sehingga berujung pada suatu keadaan yang mana Pihak Penggugat merasa dirugikan oleh Perbuatan Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa salah satu syarat utama pengajuan gugatan dan salah satu syarat bertindak selaku Penggugat di persidangan adalah "orang yang melanggar haknya" dan mempunyai "kepentingan hukum yang cukup", sejalan dengan pendapat Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., di dalam bukunya berjudul *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek* halaman 3, mengatakan Penggugat adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim;

Menimbang, bahwa di dalam surat gugatannya Penggugat menyatakan bahwa telah terjadi kerugian akibat:

1. Penggugat mengalami kerugian karena telah membongkar pagar yang telah dibangun Penggugat (poin 5);
2. Penggugat mengalami kerugian dikarenakan Tergugat melakukan pembangunan pagar/pondasi tepat di pintu masuk rumah Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan melihat apakah benar-benar ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat atas perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan, jawaban, replik, dan duplik, didapati bahwa Penggugat tidak menguraikan dengan jelas tentang pembangunan pagar yang dilakukan oleh Penggugat di dalam gugatannya, hal ini menimbulkan pertanyaan lebih lanjut apakah pagar yang dibangun oleh Penggugat yang juga telah dirobohkan oleh Pihak Penggugat itu berada di atas tanah yang dikuasai oleh para Ahli Waris Buang Senin dari atau tidak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan di dalam gugatannya ialah bahwa Penggugat mengalami kerugian dikarenakan ada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan lebih lanjut dari Tergugat dengan membangun pondasi yang tepat berada di depan pintu rumah Penggugat;

Menimbang, bahwa atas kejanggalan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa akan sangat penting untuk mencari hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat terlebih dahulu agar gugatan sebagaimana dimaksud di dalam perkara a-quo dapat dikatakan jelas dan tidak kabur;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pemeriksaan obyek perkara pada tanggal 9 Agustus 2021, yang dihadiri oleh seluruh pihak pada perkara a quo, didapati bahwa Pagar yang dibangun oleh Pihak Penggugat dan yang telah dibongkar oleh Penggugat sendiri dengan alasan tidak ingin ribut sebagaimana dituliskan oleh Penggugat di dalam gugatannya letaknya berada di dalam sertipikat Hak Milik No 846 / Meral Kota atas nama Caswi;

Menimbang, bahwa fakta tersebut didukung juga oleh keterangan saksi-saksi yaitu Saksi Deni Susilo, dan Saksi Zulfakar serta Saksi yang pernah melakukan pengukuran tanah dari Badan Pertanahan Nasional Kab. Karimun yaitu Saksi Jibril Yani Putra yang mengatakan bahwa pagar yang dibangun dan yang juga telah dirobohkan oleh Penggugat itu sendiri ialah berada di atas tanah milik Caswi dan bukan di atas tanah milik Buang Senin;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya juga mempertimbangkan bahwa atas pagar / pondasi yang dibangun oleh Tergugat segera setelah Penggugat melakukan pembongkaran secara sukarela atas pagar yang dibangun oleh Penggugat itu sendiri sebagaimana dituliskan oleh Penggugat di dalam gugatannya yang menyebabkan kerugian lanjutan yang diderita ialah juga berada di tanah yang bersertifikatkan Hak Milik dengan nomor No 846 / Meral Kota atas nama Caswi, yang didukung berdasarkan hasil pemeriksaan obyek perkara (pemeriksaan setempat) pada tanggal 9 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang menjadi pokok gugatan di dalam gugatan perkara ini diatur dalam Pasal 1365 KUHPer, berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";

Menimbang, bahwa di dalam pengertian pasal ini terdapat istilah timbulnya kerugian akibat suatu perbuatan seseorang yang menjadi dasar terjadinya Perbuatan Melawan Hukum tersebut;

Menimbang, setelah mencermati formulasi gugatan serta pembuktian awal pada saat pemeriksaan obyek perkara (pemeriksaan setempat), serta keterangan saksi-saksi di persidangan, bahwa perbuatan yang dilakukan oleh

Halaman 30 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Tbk



Tergugat dengan membangun pondasi di atas tanah tersertifikat hak milik atas nama Caswi tidak menyinggung sama sekali terhadap kepentingan ataupun hak dari pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa lebih lanjut pada hal perubahan tembok yang dilakukan oleh Penggugat sebelumnya yang dibangun oleh pihak Penggugat sendiri sebagaimana dituliskan oleh Penggugat di dalam gugatannya senyatanya berada di atas tanah tersertifikat hak milik atas nama Caswi malah menjadikan Majelis Hakim berkeyakinan terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi bias terhadap siapa pihak yang dirugikan;

Menimbang, bahwa menurut keyakinan majelis hakim berdasarkan posita yang diuraikan oleh Penggugat ataupun Kuasa Hukum Penggugat dihubungkan dengan Petitum yang memintakan agar dikabulkannya perbuatan Tergugat menjadi Perbuatan Melawan Hukum ialah kabur dikarenakan tidak ada sama sekali ketersinggungan antara perbuatan Tergugat dengan kerugian ataupun penghalangan kepentingan Penggugat, sehingga menurut majelis hakim bahwa surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat kabur (*obscure libel*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim menyatakan bahwa Surat Gugatan Penggugat merupakan sebuah gugatan yang kabur dan tidak jelas di dalam perkara a quo, sehingga dengan demikian bantahan ataupun eksepsi Kuasa Hukum Tergugat nomor 1 huruf c haruslah dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi nomor 1 huruf c dari Kuasa Hukum Tergugat tersebut, maka selanjutnya majelis hakim tidak perlu mempertimbangkan pokok-pokok eksepsi Kuasa Hukum Tergugat selain dan selebihnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat tersebut, maka selanjutnya majelis hakim haruslah berpendapat bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) maka alat bukti yang berkenaan dengan pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI:

Menerima Eksepsi Tergugat sepanjang mengenai gugatan Penggugat adalah kabur (*obscure libel*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sejumlah Rp1.675.000,00 (satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun, pada hari Rabu 17 November 2021, oleh kami, Gracious Kesuma Prinstama Perangin Angin, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ronal Roges Simorangkir, S.H. dan Tri Rahmi Khairunnisa, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Tbk tanggal 7 April 2021, putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 19 November 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ronny Erlando, Panitera Pengganti serta diberitahukan langsung melalui pemberitahuan elektronik di dalam sistem peradilan perdata *E-court* pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun kepada Kuasa Hukum Penggugat dan Tergugat;

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Dto.

Dto.

. Ronal Roges Simorangkir, S.H. Gracious K. Prinstama Perangin Angin, S.H

Dto.

Tri Rahmi Khairunnisa, S.H.

Halaman 32 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Tbk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Dto.

Ronny Erlando

RINCIAN BIAYA PERKARA

1.	Biaya Pendaftaran Perkara	Rp.	30.000
2.	Biaya Proses /ATK	Rp.	50.000
3.	PNBP Pendaftaran Kuasa	Rp.	10.000
4.	PNBP Relas Panggilan	Rp.	30.000
5.	Biaya Panggilan	Rp.	500.000
6.	PNBP Pemeriksaan Setempat	RP.	10.000
7.	Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.000.000
8.	Materai	Rp.	10.000
9.	Redaksi	Rp.	10.000
10.	Sumpah	Rp.	25.000
	Jumlah	Rp.	1.675.000

(satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)