



PUTUSAN

Nomor 103/PDT/2021/PTPTK

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Pontianak, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

WARDONO alias WARDONO HONG KHENG, Laki-laki, lahir di Ketapang tanggal 07 Juli 1960, pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jl. H. Murni No. 54, RT. 017/RW. 006, Kelurahan Tengah, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu M.J. SAMOSIR, SH, RIO RINALDI SILALAH, SH., MH. Dan MARUHA, SH. Para Advokat dan Asisten Advokat dari kantor Advokat & Konsultan Hukum M.J. SAMOSIR, SH. & PARTNERS, beralamat kantor di Jalan Gatot Subroto Ruko No. 01, Samping Gg. H. Mansyur-Ketapang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Juni 202, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula TERGUGAT;**

Lawan

- DANNY KURNIAWAN, ST BIN BASUKI**, NIK: 6171031310820016, Tempat lahir Ketapang, tanggal 13 Oktober 1982, Agamaislam, Pekerjaan: Wiraswasta. Tempat Tinggal Jl. Tabrani Ahmad Komp. Pondok Mulia B7 RT.004/RW.027 Kel/Desa Sungai Jawi Dalam, Kec. Pontianak Barat, Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat I;**
- ERLIKA KARTIKAWATI, Amd BINTI BASUKI**, NIK 6104177012850008 Tempat Lahir Ketapang Tanggal 30 Desember 1985, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan swasta, Tempat Tinggal Jl. Sepakat Gg. Serindit RT.012/ RW.006 Kel. Sampit Kecamatan Delta Pawan Kabupaten Ketapang Provinsi Kalimantan Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat II;**
- NANI SULASTRI BINTI BASUKI**, NIK 6104174705950011, Tempat dan Tanggal Lahir : Ketapang, 7 Mei 1995, Agama Islam,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa. Tempat Tinggal Jl. Sepakat Gg. Serindit RT.012/ RW.006 Kel. Sampit Kecamatan Delta Pawan Kabupaten Ketapang Provinsi Kalimantan Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat III**;

Dalam hal ini Penggugat I, II dan III sekarang Para Terbanding diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu SARPON IMAN, SH., DAN HIDAYAT IT, SH., Advokat /Penasehat Hukum dari Kantor Advokat / Penasehat Hukum Sarpon Iman, SH. dan Rekan Yang berkantor di Jalan Sekar Pudak nomor 25 Ponorogo Jawa Timur Hp 082142356908, Sementara beralamat di Jalan Karya Tani Gg Ranap Kelurahan Mulia Baru Kecamatan Delta Pawan Kabupaten Ketapang Provinsi Kalimantan Barat. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal : 4 Pebruari 2021. Untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai **PARA TERBANDING/PARA PENGGUGAT**;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 103/PDT/2021/PT.PTK tanggal 27 Desember 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding;
2. Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Ketapang Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Ktp, tanggal 28 Oktober 2021;
3. Berkas perkara Pengadilan Negeri Ketapang Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Ktp dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 8 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ketapang pada tanggal 17 Februari 2021 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Ktp, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Orang tua Para Penggugat yang bernama BASUKI Bin Dirza ada memiliki sebidang tanah yang terletak di Jalan Karya Tani Gg. Pematang Manggis Kelurahan Sukaharja Kecamatan Delta Pawan Kabupaten Ketapang dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 617 tertanggal 17 Mei 1986. yang di keluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Ketapang.oleh MUHAMMAD NYAING dengan luas 4.000 M², atau dengan

Halaman 2 dari 33 halaman Putusan Nomor 103/PDT/2021/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebar 20 M dan panjang 200 M, dengan batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Riyono
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Gang Pematang Manggis
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Jamhuri
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Mulyadi

2. Bahwa tanah sebagaimana posita 1 diatas sekarang telah dikuasai oleh Para Penggugat karena orang tua penggugat (bapak) yang bernama alm Basuki telah meninggal dunia pada tanggal 6 September 2014 begitu juga dengan Ibu Para Penggugat yang bernama Nurhayati Binti Abdullah telah meninggal dunia pada tahun 15 Juli 2020, sebagaimana Salinan Penetapan Ahli waris Pengadilan Agama Ketapang Nomor 14 /Pdt.P/ 2021/PA.Ktp tertanggal 25 Januari 2021;
3. Bahwa sebagian tanah Para Penggugat sebagaimana posita 1 di atas telah didirikan bangunan rumah permanen oleh Tergugat sekitar akhir tahun 2020, dengan ukuran tanah yang dikuasai oleh Tergugat sekitar ukuran lebar 20 m dan panjang sekitar 45 m, atau dengan luas sekitar 900 m², dengan tidak terlebih dahulu mendapat ijin dari Para Penggugat padahal Para Penggugat adalah pemilik sah dengan alas hak milik sertifikat nomor 617 sebagaimana pada posita 1 di atas;
4. Bahwa Para Penggugat sudah berulang kali mengingatkan kepada Tergugat melalui anaknya yang bernama Danis, bahwa bangunan yang didirikan oleh Tergugat adalah masuk seluruhnya berdiri di atas tanah milik Para Penggugat sebagaimana pada posita 1 dalam surat gugatan penggugat ini, akan tetapi Tergugat pada umumnya menyatakan mereka mempunyai dasar hukum juga sebagai alas hak, akan tetapi mereka tidak pernah menunjukan atau memberikan salinan foto kopi mengenai alas hak mereka yang menurut mereka sebagai dasar hukum mereka mendirikan bangunan di atas tanah milik Para Penggugat;
5. Bahwa Para Penggugat merasa sangat dirugikan dengan tanah milik Para Penggugat sebagaimana pada posita 1 di atas, Para Penggugat tidak dapat menikmati atau menjual tanah milik Para Penggugat tersebut karena di atas tanah tersebut telah berdiri bangunan milik Tergugat yang dibangun tanpa persetujuan dari para pengugat, dan ini sudah sangat jelas merupakan perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Para Penggugat atas tanah milik Para Penggugat yang seharusnya dan sangat



wajar jika Para Penggugat menuntut Tergugat ke Pengadilan Negeri Ketapang;

6. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat berupa:

a. Kerugian Material:

Yaitu kerugian atas tanah milik Para Penggugat yang tidak dapat dipergunakan atau dimanfaatkan oleh Para Penggugat secara keseluruhannya, akibat dari perbuatan Tergugat mendirikan bangunan rumah di atas tanah milik Para Penggugat, dan jika dinilai dengan uang harga tanah milik Para Penggugat tersebut tidak kurang dari Rp. 350.000,-/ Meter x luas tanah Para Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat yaitu $900 \text{ M}^2 = \text{Rp.}315.000.000,-$ (Tiga ratus lima belas juta rupiah).

b. Kerugian Immaterial:

Yaitu kerugian yang timbul akibat perbuatan Tergugat yang mendirikan bangunan di atas tanah milik Para Penggugat sebagaimana pada posita 1 di atas adalah, Para Penggugat merasa malu dan merasa dilecehkan oleh Tergugat yang sama sekali tidak pernah mempunyai etiket baik terhadap Para Penggugat yang merupakan pemilik tanah, sehingga Para Penggugat merasa dilecehkan atas perbuatan yang di lakukan oleh Tergugat, maka adalah wajar dan pantas apabila Para Penggugat meminta ganti kerugian Immaterial kepada Tergugat senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah);

7. Bahwa oleh karena Tergugat yang telah mendirikan bangunan rumah di atas tanah milik Para Penggugat tanpa alas hak yang sah dan tanpa adanya ijin atau persetujuan terlebih dahulu dari Para Penggugat, jelas merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar azas kepatutan dalam kehidupan bermasyarakat yang baik, maka adalah wajar dan patut menurut Hukum apabila Para Penggugat meminta kepada Tergugat atau siapa saja yang menempati bangunan tersebut untuk membongkar bangunan rumah di atas tanah milik Para Penggugat dan mengosongkan tanah tersebut, jika perlu dengan bantuan alat Negara;
8. Bahwa agar supaya Tergugat mentaati pelaksanaan putusan dalam perkara ini, Para Penggugat mohon agar Tergugat dibebankan membayar uang paksa (Dwangsom) senilai Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) per harinya, apabila Tergugat lalai memenuhi putusan dalam perkara ini pada Para Penggugat yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa mengingat gugatan Para Penggugat didasarkan atas bukti-bukti outentik dan mengingat Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka menurut Hukum Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bijvoorradd) sekalipun Tergugat mengajukan Verzet, Banding dan Kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ketapang untuk memanggil Para Pihak dalam suatu hari sidang yang telah ditentukan untuk itu, kemudian berkenan memeriksa dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat dengan diktum Putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah sebagai Hukum, seluruh Bukti Surat yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sebagai Hukum tanah yang terletak di Jalan Karya Tani Gg. Pematang Manggis Kelurahan Sukaharja Kecamatan Delta Pawan Kabupaten Ketapang dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 617 tertanggal 17 Mei 1986. yang di keluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Ketapang, oleh MUHAMMAD NYAING dengan luas 4.000 M², atau dengan lebar 20 M dan panjang 200 M, dengan batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut:
Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Riyono
Sebelah Timur berbatasan dengan : Gang Pematang Manggis
Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Jamhuri
Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Mulyadi
adalah sah milik Para Penggugat yang merupakan warisan dari Bapaknya Alm BASUKI Bin Dirza;
4. Menyatakan secara hukum perbuatan Tergugat yang telah mendirikan bangunan di atas tanah milik Para Penggugat adalah tidak sah dan jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
5. Memerintahkan kepada Tergugat, untuk segera membongkar bangunan rumah di atas tanah milik Para Penggugat dan atau mengosongkan tanah tanpa syarat dan tanpa beban dan bila perlu dengan bantuan alat Negara;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi atau kerugian kepada Para Penggugat berupa kerugian Material sebesar Rp 315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah) dan kerugian Immaterial sebesar Rp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan secara keseluruhannya adalah senilai **Rp815.000.000,-**(delapan ratus lima belas juta Rupiah);

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Para Penggugat senilai Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) per hari, atas keterlambatannya mentaati putusan Pengadilan Negeri Ketapang dalam perkara ini terhitung sejak putusan Pengadilan berkekuatan Hukum tetap;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Voorrad) meskipun ada Verzet, Banding, dan Kasasi;

ATAU

Jika Pengadilan Negeri Ketapang berpendapat lain mohon Putusan yang adil dan patut menurut Hukum (***Ex Aequo Et Bono***);

Menimbang, bahwa dipersidangan tingkat pertama pihak Penggugat telah menyampaikan perbaikan/perubahan gugatan setelah upaya perdamaian (mediasi) gagal/tidak berhasil, yakni sebagai berikut:

1. Posita 3 dirubah menjadi:

Bahwa sebagian tanah Para Penggugat sebagaimana posita 1 di atas telah didirikan bangunan rumah permanen oleh Tergugat sekitar akhir tahun 2020, dengan ukuran tanah yang dikuasai oleh Tergugat sekitar ukuran lebar 28 m dan panjang sekitar 50 m, atau dengan luas dekatar 400 m², dengan tidak terlebih dahulu mendapat ijin dari Para Penggugat padahal Para Penggugat adalah pemilik sah dengan alas hak milik sertifikat nomor 617 sebagaimana pada posita 1 di atas;

2. Posita 6 huruf A dirubah menjadi

Kerugian Material;

Yaitu kerugian atas tanah milik Para Penggugat yang tidak dapat dipergunakan atau dimanfaatkan oleh Para Penggugat secara keseluruhannya, akibat dari perbuatan Tergugat mendirikan bangunan rumah di atas tanah milik Para Penggugat, dan jika dinilai dengan uang harga tanah milik Para Penggugat tersebut tidak kurang dari Rp. 350.000,-/ Meter x luas tanah Para Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat yaitu 400 M² = Rp.140.000.000,-,- (Seratus empat puluh juta rupiah).

3. Ada penambahan posita no 10,

Bahwa selama ini Tergugat tidak memiliki itikad baik dan Tergugat juga tidak pernah melakukan penawaran kepada Penggugat dimana Tergugat tetap melaksanakan kegiatan usaha bengkel mobil di bangunan milik Tergugat yang berdiri di atas tanah milik Penggugat oleh sebab itu Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan Sita terhadap Bangunan milik Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Petitum angka 6 dirubah menjadi

Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi atau kerugian kepada Para Penggugat berupa kerugian Material sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) dan kerugian Immaterial sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan secara keseluruhannya adalah senilai **Rp640.000.000,-**(Enam ratus empat puluh juta Rupiah);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan Penggugat *Error in Persona* (kurang pihak).

Dalam posita gugatan (*vide* Posita angka 4), Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat tidak pernah menunjukkan alas haknya kepada Penggugat sebagai dasar Tergugat dalam menguasai tanah objek sengketa, sebaliknya pada sekitar akhir tahun 2020 Tergugat telah pernah menunjukkan bukti surat berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) kepada Penggugat, yaitu Surat Keterangan Tanah (SKT) No. 593.3/145/Pem atas nama Wardono Hong Kheng (Tergugat) yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Sukaharja tanggal 09 Oktober 2014. Oleh sebab itu, tidak benar apabila Penggugat menyebut tidak pernah melihat bukti surat sebagai dasar penguasaan Tergugat terhadap objek tanah sengketa.

Oleh karena Penggugat telah secara terang mengetahui bahwa Tergugat memiliki juga bukti surat berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) No. 593.3/145/Pem atas nama Wardono Hong Kheng (Tergugat) yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Sukaharja tanggal 09 Oktober 2014, maka sudah sepatutnya Penggugat juga menarik pihak Pemerintah *in casu* Pemerintah Kelurahan Sukaharja sebagai Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat dalam perkara *a quo*.

Bahwa dengan tidak ditariknya Pemerintah Kelurahan Sukaharja sebagai Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat menjadi *Error in Persona* (kurang pihak) yang berakibat tidak terpenuhinya syarat formal suatu surat gugatan.

Oleh karena itu, gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).

2. Bahwa gugatan Penggugat kabur/*obscuur libel*.

Halaman 7 dari 33 halaman Putusan Nomor 103/PDT/2021/PT PTK



3.1 Mengenai perubahan gugatan yang tidak dibenarkan :

Pada tanggal 18 Mei 2021 Penggugat melakukan perubahan gugatan, namun menurut hemat Tergugat perubahan gugatan Penggugat tersebut telah bertentangan dengan hukum karena tidak sesuai dengan maksud diperbolehkannya melakukan perubahan surat gugatan.

Dalam perkara *a quo* Penggugat telah melakukan perubahan surat gugatan yang berkenaan substansi atau materi pokok gugatan, diantaranya perubahan:

a. Perubahan materi pokok perkara, yaitu:
Posita angka 3 (tiga) yaitu perubahan mengenai luas tanah objek sengketa, yang sebelumnya seluas 900 m² (lebar 20 m dan panjang 45) menjadi 400 m² (lebar 8 m dan panjang 50 m).

b. Penambahan keadaan hukum baru, yaitu :
Penggugat menambahkan pada posita ke-10 dimana Penggugat memohon agar Majelis Hakim meletakkan sita terhadap bangunan milik Tergugat, dimana pada gugatan awal tidak ada disebutkan oleh Penggugat, baik dalam posita maupun dalam petitumnya.

Pasal 127 Rv menyebutkan bahwa "Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya". Lebih lanjut M. Yahya Harahap, SH memaparkan bahwa yang dimaksud sebagai pokok gugatan adalah kejadian materil gugatan. Dengan demikian perubahan gugatan yang dibenarkan hukum adalah perubahan yang tidak mengubah dan menyimpang dari kejadian materil, termasuk larangan mengemukakan keadaan baru sehingga terjadi perubahan hubungan hukum lain dari yang semula (Harahap, M. Yahya. 2017, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 98 dan 103).

3.2 Terdapat kekaburan letak tanah objek sengketa dalam 2 (dua) gugatan yang berbeda :

a. Penggugat dalam surat gugatannya (*vide* Posita 4 baris ke-3) pada pokoknya menyebutkan "... bahwa bangunan yang didirikan oleh Tergugat adalah masuk seluruhnya berdiri di atas tanah milik Penggugat sebagaimana posita 1 dalam surat gugatan Penggugat ...dst". Bahwa dalil Penggugat tersebut **SAMA PERSIS** dengan dalil gugatan dalam perkara perdata No. 10/Pdt. G/2021/PN. Ktp tanggal



17 Februari 2021 di Pengadilan Negeri Ketapang dengan Penggugat a.n. RIYONO (*vide* Posita 3 baris ke-3) melawan Wardono Hong Kheng (Tergugat), yang saat ini perkara tersebut juga sedang diperiksa dan belum diputus oleh pengadilan.

Kedua dalil tersebut telah menimbulkan kerancuan dan saling kontradiktif, karena kedua-duanya mengaku bahwa **bangunan milik Tergugat seluruhnya** masuk berdiri di atas tanah milik Penggugat dan juga di atas tanah milik RIYONO.

- b. Bahwa apabila digabungkan antara dalil gugatan Penggugat dengan dalil gugatan perkara perdata No. 10/Pdt. G/2021/PN. Ktp tanggal 17 Februari 2021 di Pengadilan Negeri Ketapang dengan Penggugat a.n. RIYONO, dimana pada masing-masing dalilnya menyebutkan mengaku memiliki tanah dengan masing-masing lebar lebar 8 m dan 20, artinya dalam 2 (dua) surat gugatan yang berbeda terdapat 28 m lebar tanah mereka yang dikuasai oleh Tergugat. Hal tersebut menjadi rancu karena faktanya Tergugat menguasai dan menggarap tanah dengan lebar 50 meter dan panjang 42 meter, sedangkan menurut dalil kedua gugatan tersebut (*vide* posita 1) tanah milik Tergugat berada diantara tanah yang diklaim oleh kedua Penggugat, yaitu dalam dalil Penggugat menyebut batas tanah sebelah utara berbatasan dengan Tanah Riyono (tanah perkara RIYONO) dan dalam dalil RIYONO menyebut batas tanahnya sebelah selatan berbatasan dengan Tanah Tanah Basuki (Tanah Penggugat).

Adanya kekaburan letak tanah objek sengketa dalam 2 (dua) gugatan yang berbeda di atas mengakibatkan gugatan Penggugat kabur/*Obscuur libel*. Dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Penggugat tersebut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa seluruh dalil Tergugat dalam eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat dengan tegas membantah semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui Tergugat secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini, dan Tergugat hanya akan menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat yang dianggap relevan oleh Tergugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita angka 3 dan 4 gugatan Penggugat karena dalil Penggugat tersebut jelas mengada-ada dan tidak memiliki dasar hukum.
 - a. Bahwa Tergugat memperoleh tanah objek sengketa adalah dengan membeli dari seorang bernama Jamaludin yang mengaku sebagai penggarap tanah objek sengketa. Pada saat itu Sdr. Jamaludin mengaku sebagai penggarap tanah dan tidak ada orang lain yang mengaku sebagai pemilik tanah tersebut. Kemudian atas tanah tersebut telah diterbitkan Surat Keterangan Tanah (SKT) atas nama Tergugat yaitu Surat Keterangan Tanah (SKT) No. 593.3/145/Pem yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Sukaharja tanggal 09 Oktober 2014.
 - b. Bahwa setelah tanah tersebut dibeli oleh Tergugat, Tergugat pun mulai menggarapnya dengan membangun kolam ikan serta rutin bertanam tanaman semusim, kemudian sekitar pada tahun 2019 Tergugat pun mendirikan sebuah bangunan untuk tempat usaha bengkel kendaraan bermotor.
 - c. Bahwa sejak Tergugat membeli, menggarap serta mendirikan bangunan milik Tergugat di atas tanah objek sengketa, tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun termasuk keberatan dari pihak Penggugat, barulah pada sekitar akhir tahun 2020 Penggugat mendatangi Tergugat dan mengatakan bahwa tanah Tergugat tersebut adalah milik Penggugat berdasarkan sertifikat hak milik yang dipunyainya. Namun, ketika Tergugat bertanya dan memastikan apakah benar tanah sesuai sertifikatnya tersebut berada di atas tanah Tergugat, Penggugat hanya ngotot saja menyebut bahwa tanah tersebut adalah miliknya, yang seharusnya menurut hemat Tergugat alangkah lebih bijak apabila Penggugat mau melakukan balik batas bersama-sama dengan pihak Kantor Pertanahan untuk memperoleh kepastian apakah benar tanah yang digarap Tergugat adalah sesuai dengan letak tanah berdasarkan sertifikat tanah Penggugat, tetapi hal tersebut tidak pernah dilakukan oleh Penggugat hingga saat ini.
 - d. Bahwa sejak Tergugat membeli, menggarap serta hingga selesai mendirikan bangunan dari sejak tahun 2013 hingga akhir tahun 2020, Tergugat sebelumnya sama sekali tidak pernah didatangi oleh Penggugat, demikian juga tidak pernah mendatangi orang yang menguasai dan menggarap tanah sebelum Tergugat yaitu Sdr. Jamaludin. Padahal bukankah sudah sepatutnya apabila benar Penggugat ada memiliki tanah



berdasarkan sertifikat tanah, maka tidak mungkin tanah tersebut sebegitu lamanya digarap dan dikuasai oleh orang lain.

Apabila Tergugat tahu kalau tanah yang dibeli Tergugat nyata-nyata adalah milik Penggugat sesuai sertifikat tanahnya, sudah barang tentu Tergugat tidak akan membeli tanah tersebut dari Sdr. Jamaludin, namun pada saat membeli tanah memang Sdr. Jamaludinlah yang Tergugat lihat menggarap tanah tersebut, dan berdasarkan keterangan orang-orang yang menggarap tanah disekitarnya dan yang bertempat tinggal di sekitar tanah menyatakan bahwa memang benar Sdr. Jamaludin yang memiliki tanah tersebut tidak ada pihak lain.

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita angka 5 dan 6 gugatan Penggugat karena dalil Penggugat tersebut jelas mengada-ada dan tidak memiliki dasar hukum.

Bahwa oleh karena tanah objek sengketa adalah milik Tergugat yang sah sebagaimana Tergugat uraikan di atas, lagipula tidak ada kepastian hukum terkait letak tanah yang dimaksud oleh Penggugat berdasarkan sertifikat tanahnya, apakah benar berada di atas tanah milik Tergugat atau tidak? dimana Penggugat juga belum pernah melakukan balik batas terhadap tanah sesuai sertifikat hak milik yang didalilkannya, maka dengan demikian kerugian yang didalilkan oleh Penggugat telah ditimbulkan oleh Tergugat yaitu berupa kerugian materil dan immaterial tidak memiliki dasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak.

5. Bahwa proses perolehan tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat telah dilakukan menurut tata cara dan kebiasaan adat-istiadat setempat, yaitu telah dilakukan secara tunai, nyata, dan terang, serta dilakukan dihadapan kepala desa/lurah. Kemudian selama proses perolehan tanah sengketa tidak pernah ada pihak lain yang melakukan keberatan atau klaim termasuk Penggugat hingga akhirnya Tergugat mendirikan sebuah bangunan di atas tanah sengketa.
6. Bahwa oleh karena Tergugat memperoleh, menguasai, dan mengusahakan objek tanah sengketa telah sesuai dengan prosedur hukum serta tata cara dan kebiasaan adat-istiadat setempat, sehingga menurut hukum Tergugat telah dianggap sebagai "Pembeli yang Beritikad Baik" dan oleh karenanya berhak mendapatkan perlindungan hukum. Hal ini sesuai dengan kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 mengatakan bahwa "pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan



haruslah dianggap sah". Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik juga telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung RI melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam butir ke-IX Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012 tanggal 14 Maret 2012 yang menegaskan bahwa "*Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak, dan Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak*".

7. Bahwa berdasarkan uraian Jawaban Tergugat di atas, teranglah bahwa tidak ada "Perbuatan Melawan Hukum" yang dilakukan oleh Tergugat selama proses perolehan hak atas objek tanah sengketa, sehingga Tergugat tidak mempunyai kewajiban hukum untuk memenuhi segala tuntutan Penggugat sebagaimana tersebut dalam dalil posita dan petitumnya.
8. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat selain dan selebihnya.

DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa seluruh dalil Tergugat Konpensı/Penggugat Rekonpensı pada Eksepsi dan Jawaban dalam konpensı mohon dianggap dipergunakan kembali, selanjutnya menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam gugatan rekonpensı ini.
2. Bahwa Tergugat memperoleh tanah objek sengketa adalah dengan membeli dari seorang bernama Jamaludin yang mengaku sebagai penggarap tanah objek sengketa. Pada saat itu Sdr. Jamaludin mengaku sebagai penggarap tanah dan tidak ada orang lain yang mengaku sebagai pemilik tanah tersebut. Kemudian atas tanah tersebut telah diterbitkan Surat Keterangan Tanah (SKT) atas nama Tergugat yaitu Surat Keterangan Tanah (SKT) No. 593.3/145/Pem yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Sukaharja tanggal 09 Oktober 2014.
3. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensı dalam perkara *a quo* menurut hukum telah bertindak sebagai "Pembeli yang Beritikad Baik" dan oleh karenanya patut mendapat perlindungan hukum atas kepemilikan objek tanah sengketa sebagaimana dalil Penggugat Rekonpensı di atas, dan telah ternyata tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Rekonensı sebagaimana didalilkan oleh Tergugat Rekonpensı, sehingga Penggugat Rekonpensı memiliki kedudukan/*Persona standi in judicio* dalam mengajukan gugatan rekonpensı ini.
4. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensı yang mengklaim atau mengakui tanah milik Pengggugat Rekonpensı kemudian melakukan gugatan perkara a



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

quo tanpa dasar hukum yang pasti telah merugikan hak subjektif Penggugat Rekonsensi atas tanah objek sengketa, yaitu mengakibatkan tertundanya proses pendaftaran hak atas tanah milik Penggugat Rekonsensi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ketapang.

5. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonsensi sebagaimana tersebut pada posita 4 (empat) di atas merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPdata, dimana Tergugat Rekonsensi telah melanggar asas kepatutan dalam kehidupan bermasyarakat yang baik Berdasarkan alasan dan fakta-fakta hukum sebagaimana Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonsensi uraikan di atas, selanjutnya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima seluruh Eksepsi Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).
2. Menghukum Penggugat untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Rekonsensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh bukti surat yang diajukan Penggugat Rekonsensi dalam perkara ini.
3. Menyatakan secara hukum sebidang tanah yang terletak di Jalan Karya Tani, Gang Pematang Manggis, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang seluas $\pm 2.100 \text{ m}^2$ berdasarkan Surat Keterangan Tanah (SKT) atas nama Tergugat yaitu Surat Keterangan Tanah (SKT) No. 593.3/145/Pem yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Sukaharja tanggal 09 Oktober 2014.

Adalah sah milik Penggugat Rekonsensi.

4. Menyatakan secara hukum Perbuatan Tergugat Rekonsensi yang mengklaim tanah milik Penggugat Rekonsensi seluas $\pm 900 \text{ m}^2$ sebagai tanah miliknya adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan secara hukum Sertifikat Hak Milik No. 617 atas nama BASUKI BIN DIRZA sepanjang mengenai klaim atas tanah Penggugat Rekonpensi yaitu seluas $\pm 900 \text{ m}^2$ adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Pihak Penggugat telah mengajukan Replik dalam persidangan secara E-litigasi tanggal 22 Juni 2021 sedangkan Pihak Tergugat mengajukan Duplik dalam persidangan secara E-litigasi tanggal 28 Juni 2021 sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut kemudian Pengadilan Negeri Ketapang telah menjatuhkan putusan tanggal 28 Oktober 2021 Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Ktp, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat Tidak Dapat Diterima;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tanah obyek sengketa yang bagian dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 617 Atas Nama Basuki di Jalan Karya Tani Gang Pemantang Jalan Karya Tani Gang Pemantang Manggis Rt 11 Rw 2 Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan Kabupaten ketapang;seluas $\pm 1000 \text{ m}^2$ dengan ukuran Panjang 50 Meter dan Lebar 20 Meter yaitu dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Riyono/Ujang
 - Sebelah Barat : Tanah Dani (Basuki)/Andi
 - Sebelah Selatan: dahulu Tanah Jamhuri/sekarang Jalan Urug/Husni
 - Sebelah timur : Jalan Pematang Manggis

Adalah milik Para Penggugat yang merupakan warisan dari Bapaknya Alm BASUKI Bin Dirza;

3. Menyatakan secara hukum perbuatan Tergugat yang telah mendirikan bangunan di atas tanah milik penggugat adalah tidak sah dan jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan kepada Tergugat, untuk segera membongkar bangunan rumah di atas tanah milik Penggugat dan atau mengosongkan tanah tanpa syarat dan tanpa beban dan bila perlu dengan bantuan alat Negara”
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat senilai Rp.100.000,00 (Seratus ribu rupiah) per hari, atas keterlambatannya mentaati putusan Pengadilan Negeri Ketapang dalam perkara ini terhitung sejak putusan Pengadilan berkekuatan Hukum tetap;
6. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.280.000,00 (satu juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah)

Membaca berturut-turut :

1. Akta Pernyataan Banding Nomor 7/Akta.Banding/2021/PN Ktp Juncto 11/Pdt.G/2021/PN Ktp, yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Ketapang, menerangkan bahwa Kuasa Tergugat sekarang Pembanding pada tanggal 11 November 2021 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Ketapang tanggal 28 Oktober 2021, Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Ktp tersebut ;
2. Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Ktp, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Ketapang, yang menerangkan bahwa pada tanggal 15 November 2021 telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut kepada Kuasa Para Penggugat sekarang Para Terbanding;
3. Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Kuasa Tergugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ketapang tanggal 24 November 2021, telah diberitahukan dan diserahkan salinan resminya kepada Kuasa Para Terbanding semula Kuasa Para Penggugat pada tanggal 26 November 2021;
4. Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ketapang pada tanggal 9 Desember 2021, telah diberitahukan dan diserahkan salinan resminya pada tanggal 13 Desember 2021 kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat;



5. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Ketapang, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak pada tanggal 15 November 2021 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Ketapang Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Ktp tanggal 28 Oktober 2021 telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ketapang tersebut, Kuasa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

A. Dalam Eksepsi

Bahwa *Judex Factie* Pengadilan Negeri Ketapang telah keliru dan salah dalam menilai eksepsi Tergugat dalam perkara *a quo* yaitu mengenai:

1. Bahwa gugatan Penggugat *Error in Persona* (Kurang Pihak)
2. Gugatan Kabur/*Obscuur libel*.

Mengenai eksepsi Tergugat Konpensasi/Pembanding tersebut di atas *Judex Factie* Pengadilan Negeri Ketapang dalam pertimbangan hukumnya yang pada pokoknya menyebutkan bahwa :

- "... (halaman 25) dalam perkara *a quo* Majelis menilai tidak adanya kepentingan dari Pemerintah in casu Pemerintah Kelurahan Sukaharja untuk menjadi pihak dalam perkara ini, walaupun Tergugat karena memiliki bukti surat berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) No. 593.3/145/Pem atas nama Wardono Hong Keng yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sukaharja, tetapi tindakan dari Kelurahan Sukaharja tersebut benar bersifat administratif belaka. Sehingga apapun sengketa dan putusannya tidak akan mempengaruhi kedudukannya".
- "... (halaman 26) Menimbang, bahwa perubahan mengenai luas dan objek sengketa yang sebelumnya seluas 900 m² (lebar 20 m dan panjang 45 m) menjadi 400 m² (lebar 8 m dan panjang 50 m) dan nilai



tuntutan kerugian materil yang sebelumnya senilai Rp. 815.000.000,- (Delapan ratus lima belas juta rupiah) menjadi Rp. 640.000.000,- (Enam ratus empat puluh juta rupiah) tidak merubah pokok sengketa, oleh karena mengenai objek sengketa mengenai ukuran dan luas akan ditentukan lebih lanjut dalam proses pembuktian, begitu juga mengenai perubahan tuntutan ganti kerugian dalam posita angka 6.a dan Petitum angka 6 juga akan ditentukan lebih lanjut dalam proses pembuktian”.

- “... (halaman 27) Menimbang, bahwa oleh karena untuk menentukan kejelasan mengenai objek sengketa adalah masuk pembuktian, maka menurut Majelis Hakim bukan ranah dalam eksepsi dengan demikian eksepsi pihak Tergugat tidak beralasan dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”.

Atas pertimbangan hukum di atas, *Judex Factie* Pengadilan Negeri Ketapang telah keliru dalam menilai Eksepsi Tergugat Konpensi/ Pembanding. Bahwa yang menjadi dasar pembanding mengajukan eksepsi *Error in Persona* (Kurang Pihak) adalah karena Penggugat telah secara terang mengetahui bahwa Tergugat memiliki juga bukti surat berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) No. 593.3/145/Pem atas nama Wardono Hong Kheng (Tergugat) yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Sukaharja tanggal 09 Oktober 2014, maka sudah sepatutnya Penggugat juga menarik pihak Pemerintah *in casu* Pemerintah Kelurahan Sukaharja sebagai Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat semata-mata agar perkara *a quo* menjadi lebih terang dan demi perlindungan atas kepentingan hukum Tergugat atas tanah objek sengketa yang menjadi objek jual beli.

Bahwa dengan tidak ditariknya Pemerintah Kelurahan Sukaharja sebagai Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, maka sudah sepatutnya secara formal gugatan Penggugat cacat hukum karena *Error in Persona* (kurang pihak).

Demikian juga mengenai gugatan Penggugat/Terbanding yang tidak memenuhi syarat formal surat gugatan karena mengandung cacat *Obscuur Libel* (gugatan kabur), karena dalam surat gugatan Penggugat/Terbanding telah melakukan perubahan gugatan yang secara hukum tidak dapat dibenarkan karena telah melakukan perubahan terhadap materi pokok perkara, yaitu :

- Posita angka 3 (tiga) yaitu perubahan mengenai luas tanah objek sengketa, yang sebelumnya seluas 900 m² (lebar 20 m dan panjang 45) menjadi 400 m² (lebar 8 m dan panjang 50 m).



- Petitem angka 6 (enam) yaitu perubahan nilai tuntutan kerugian materil yang sebelumnya senilai Rp. 315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah) menjadi Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)

Selanjutnya pada surat gugatan Penggugat/Terbanding juga terdapat kekaburan letak tanah objek sengketa dalam 2 (dua) gugatan yang berbeda. Penggugat dalam surat gugatannya (*vide* Posita 3 baris ke-3) pada pokoknya menyebutkan “.... bahwa bangunan yang didirikan oleh Tergugat **adalah masuk seluruhnya berdiri di atas tanah milik Penggugat sebagaimana posita 1 dalam surat gugatan Penggugat ...dst**”. Bahwa dalil Penggugat tersebut persis sama dengan dalil gugatan dalam perkara perdata No. 10/Pdt. G/2021/PN. Ktp tanggal 17 Februari 2021 di Pengadilan Negeri Ketapang dengan Penggugat a.n. RIYONO melawan Wardono Hong Kheng (Tergugat). Kedua dalil tersebut telah menimbulkan kerancuan dan saling kontradiktif, karena kedua-duanya mengaku bahwa **bangunan milik Tergugat seluruhnya** masuk berdiri di atas tanah milik Penggugat dan juga di atas tanah milik RIYONO.

Apabila digabungkan antara dalil gugatan Penggugat dengan dalil gugatan perkara perdata No. 10/Pdt. G/2021/PN. Ktp tanggal 17 Februari 2021 di Pengadilan Negeri Ketapang dengan Penggugat a.n. RIYONO, dimana pada masing-masing dalilnya menyebutkan mengaku memiliki tanah dengan masing-masing lebar 20 m dan 8 m, artinya dalam 2 (dua) surat gugatan yang berbeda terdapat 28 m lebar tanah mereka yang dikuasai oleh Tergugat. Hal tersebut menjadi rancu karena faktanya Tergugat menguasai dan menggarap tanah dengan lebar 50 meter dan panjang 42 meter, sedangkan menurut dalil kedua gugatan tersebut (*vide* posita 1) tanah milik Tergugat berada diantara tanah yang diklaim oleh kedua Penggugat, yaitu dalam dalil Penggugat menyebut batas tanah sebelah selatan berbatasan dengan Tanah Riyono (tanah perkara RIYONO) dan dalam dalil RIYONO menyebut batas tanahnya sebelah selatan berbatasan dengan Tanah Tanah Basuki (Tanah Penggugat).

Dengan adanya kekaburan letak tanah objek sengketa dalam 2 (dua) gugatan yang berbeda di atas berakibat pada gugatan Penggugat kabur/*Obscuur libel*. Dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Penggugat tersebut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).



B. Dalam Pokok Perkara

Bahwa dalam pertimbangan hukumnya, *Judex Factie* Pengadilan Negeri Ketapang tidak secara menyeluruh dan faktual dalam mempertimbangan keseluruhan fakta-fakta selama proses pembuktian perkara *a quo* berlangsung, terutama mengenai apakah benar letak objek tanah sengketa telah sesuai berdasarkan letak objek tanah yang disebutkan dalam Sertifikat SHM No. 848 milik Penggugat. Hal tersebut dapat kami uraikan sebagai berikut :

1. Bahwa *Judex Factie* Pengadilan Negeri Ketapang dalam pertimbangan hukumnya mengenai pokok perkara menyebutkan "... Menimbang, bahwa P-11 (Sertifikat SHM No. 617 Desa Sukaharja) milik Penggugat adalah sebagai tanda bukti kepemilikan kuat , dan dalam persidangan tidak dapat diketemukan adanya bukti dari Tergugat, apabila sertifikat tersebut diperoleh atau proses pembuatannya tidak sah dan melanggar hukum".

Bahwa selama proses pembuktian perkara *a quo*, Penggugat tidak dapat menguatkan dalilnya apakah benar objek tanah yang disebut dalam Sertifikat SHM No. 617 milik Penggugat tersebut benar terletak di atas tanah milik Tergugat? karena faktanya, baik dari keterangan saksi-saksi maupun berdasarkan acara sidang Pemeriksaan Setempat atas objek sengketa, Penggugat tidak dapat menunjukkan secara pasti dimana letak tanahnya selain pada saat itu hanya menerka-nerka batas-batas tanah saja.

Menurut hemat Pembanding, kepastian mengenai letak objek tanah yang diklaim oleh Penggugat sesuai dengan sertifikat tanahnya sangat krusial dalam perkara *a quo*, mengingat faktanya sejak semula Penggugat tidak pernah mengusahakan atau menggarap objek tanah.

2. Adapun saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, yaitu saksi atas nama Daryanti bin Ngadenan, saksi Ngadimin A.Ma.Pd bin Kartono, dan saksi Jamhuri bin Abdurahman tentu saja secara subjektif mendukung dalil-dalil Penggugat karena sama-sama mengaku sebagai pemilik sertifikat tanah di sekitar lokasi objek tanah sengketa, namun secara fakta di lapangan, tidak satupun dari saksi-saksi tersebut benar-benar pernah menggarap atau menguasai objek tanah tersebut. Karena apabila benar Penggugat sebagai pemilik atas objek sengketa, masakan Penggugat tidak pernah keberatan atas tanah yang telah diusahakan oleh Tergugat yang semula membuat kolam ikan sejak dibelinya sekitar



tahun 2014 dan kemudian pada tahun 2019 mendirikan bangunan bengkel di atas objek sengketa?. Namun, tiba-tiba setelah bangunan berdiri dan usaha bengkel berjalan, barulah Penggugat melakukan klaim atas objek tanah sengketa. Demikian juga dengan keterangan para saksi Penggugat yang menyebut sebagai pemilik sertifikat tanah bersebelahan dengan objek sengketa, namun itupun terdapat bangunan rumah milik orang lain, seperti bangunan rumah saksi Ujang Efendi bin Muhnand dan rumah seorang Kades (kepala desa, red).

3. Bahwa selama persidangan perkara *a quo* Penggugat juga tidak menunjukkan kebenaran letak objek tanah sesuai sertifikat tanahnya berdasarkan dokumen balik batas/pengukuran ulang, yang umum dilakukan bersama-sama dengan kantor pertanahan setempat.
4. Bahwa Tergugat/Pembanding membeli dan mengusahakan objek tanah sengketa adalah karena pada saat itu berupa tanah kosong yang dimiliki dan dikuasai oleh saksi Jamaludin bin Udin Lodjek, dan pada saat itu saksi Jamaludin bin Udin Lodjek hanya memiliki surat lama, sehingga proses jual-beli tanah dilakukan melalui kantor kelurahan, yang disaksikan juga oleh Ketua RT dan saksi tambiran/batas tanah (bukti T.1 dan T.10).

DALAM REKONPENSİ

- Bahwa alasan-alasan yang menjadi keberatan dalam Konpensasi tersebut di atas mohon dianggap termuat kembali dalam uraian keberatan dalam rekompensi ini.
- Selanjutnya mengenai uraian dalil dalam Gugatan Rekompensi sebagaimana disampaikan Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekompensi pada saat persidangan di Pengadilan Negeri Ketapang mohon dianggap termuat kembali dalam Memori Banding ini.

Berdasarkan fakta-fakta yang telah dikemukakan Pembanding tersebut di atas, selanjutnya mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak C.q. Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan diktum sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding (*semula*) Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekompensi (*sekarang*) Pembanding.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ketapang No. 11/Pdt.G/2021/PN.Ktp tanggal 28 Oktober 2021.

MENGADILI SENDIRI



PRIMAIR

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).
2. Menghukum Penggugat untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI

- Menerima seluruh Eksepsi Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).
2. Menghukum Penggugat untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Rekonsensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh bukti surat yang diajukan Penggugat Rekonsensi dalam perkara ini.
3. Menyatakan secara hukum sebidang tanah yang terletak di Jalan Karya Tani, Gang Pematang Manggis, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang seluas $\pm 2.100 \text{ m}^2$ berdasarkan Surat Keterangan Tanah (SKT) atas nama Tergugat yaitu Surat Keterangan Tanah (SKT) No. 593.3/145/Pem yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Sukaharja tanggal 09 Oktober 2014.

Adalah sah milik Penggugat Rekonsensi.

4. Menyatakan secara hukum Perbuatan Tergugat Rekonsensi yang mengklaim tanah milik Penggugat Rekonsensi seluas $\pm 900 \text{ m}^2$ sebagai tanah miliknya adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan secara hukum Sertifikat Hak Milik No. 617 atas nama BASUKI BIN DIRZA sepanjang mengenai klaim atas tanah Penggugat Rekonpensi yaitu seluas $\pm 900 \text{ m}^2$ adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
6. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Pemanding semula Tergugat tersebut, kemudian pihak Para Terbanding semula Para Penggugat, telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 9 Desember 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI PEMBANDING

Keberatan dalam eksepsi pemanding

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Ketapang Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Ktp tanggal 28 Oktober 2021 berbunyi:

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konpensi

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Tanah obyek sengketa yang bagian dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No 617 Atas nama Basuki di Jalan Karya Tami Gang Pematang Manggis Rt 11 Rw 2 Kelurahan Sukaharja Kecamatan Delta Pawan Kabupaten Ketapang dengan luas 1000 m^2 (seribu meter persegi) dengan ukuran Panjang 50 meter dan Lebar 20 meter dengan batas sebagai berikut : -----
 - Sebelah Utara : Tanah Riyang
 - Sebelah Barat : Tanah Demi (Basuki) / Andi
 - Sebelah Selatan : dahulu Tanah Jamhuri/ sekarang jalan Urug/Husni
 - Sebelah Timur : Jalan Pematang Manggis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah milik Para Penggugat yang merupakan wanisan dan Bapakny
Alm. BASUKI Ban Dirza;

3. Menyatakan secara hukum perbuatan Tergugat yang telah mendirikan bangunan di atas tanah milik penggugat adalah tidak sah dan jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum -----
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera membongkar bangunan rumah di atas tanah milik Penggugat dan atau mengosongkan tanah tanpa syarat dan tanpa beban dan bila perlu dengan bantuan alat Negara . -----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Pengugat senilai Rp 100.000 (Seratus ribu rupiah) per hari, atas keterlambatannya mentaat Pengadilan Negeri Ketapang dalam perkara ini terbilang sejak putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap.
6. Menolak gugatan selain dan selebihnya.

Dalam Rekonpensi

- Menolak Gugatan Penggugat Redonense Tergugat konpensi untuk seluruhnya

Dalam konpensi dan Rekonpensi

- Menghukum Tergugat konpensi Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya sejumlah Rp. 1.280.000 (satu juta dua ratus delapan puluh rupiah)
2. Bahwa memori banding pembanding adalah cacat hukum karena putusan Pengadilan Negeri Ketapang yang dimohon banding adalah Nomor : 11/Pdt.G/2021/PN.Ktp tanggal 28 Oktober 20201 (Dua Puluh Ribu Dua Ratus Satu) adalah cacat hukum formil karena tanggal 28 Oktober 20201 (Dua Puluh Ribu Dua Ratus Satu) belum di lewati.
 3. Bahwa kuasa Pembanding yaitu M.J. SAMOSIR, SH dan MARUHA, SH, Advokat dan Asisten Advokat, dimana pada halaman 7 (tujuh) saudara MARUHA,SH dalam memori banding Pemanding bertindak ikut menandatangani sebagai Kuasa Hukum Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi/ Pembanding ini adalah tidak dibenarkan dalam hukum acara perdata, bahwa kuasa hukum yang beracara di pengadilan adalah seseorang yang telah terdaftar sebagai anggota Advokat apakah dari PERADI (Perhimpunan Advokat Indonesia), IKADIN (Ikatan Advokat Indonesia) dan lain-lain yang disahkan oleh Undang-Undang, jadi apakah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda tangan sebagai asisten atau sebagai kuasa hukum harus jelas keabsahan dari identitas dari seorang tersebut sebagai kuasa hukum.

4. Bahwa putusan *Judex Factie* sudah tepat dan benar karena Tergugat sudah diberikan kesempatan untuk membuktikan, akan tetapi Tergugat tidak dapat membuktikan dipersidangan dengan melampirkan bukti asli surat keterangan tanah Nomor : 593.3/145 Pem An. Wardono Hong Keng
5. Bahwa SKT (Surat Keterangan) bukan bukti sempurna sebagai atas hak suatu tanah dan SKT dapat ditarik kembali jika ada kepemilikan surat lain di tanah tersebut, karena di SKT milik Pembanding telah terbit sertifikat milik orang lain yang bernama Basuki.
6. Bahwa perubahan dalam gugatan masih dibenarkan sebelum Pembanding mengajukan jawaban dan ini selalu diberikan kesempatan kepada Terbanding oleh majelis hakim apakah mengajukan perubahan/ perbaikan gugatan atau tetap pada gugatan semula.
7. Bahwa Pembanding mengajukan dalil yang menyatakan ada pihak lain yaitu pihak kelurahan menurut Terbanding pantas dan sangat wajar jika putusan *Judex Factie* menolak eksepsi Pembanding karena SKT Pembanding yang asli bisa saja editan Pembanding sebab hukum tidak mengenal fotocopy sebagai alat bukti sempurna sebagaimana Pembanding tidak dapat menunjukkan asli SKT milik Pembanding.
8. Bahwa jual beli barang tidak bergerak yang sah adalah dihadapan notaris atau PPAT dimana dalam hal ini PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Ketapang.
9. Bahwa bangunan Pembanding di atas tanah Terbanding sudah tidak terbantahkan lagi dan berdasarkan putusan *Judex Factie* Pembanding harus membongkar bangunan miliknya yang berdiri di atas tanah milik Terbanding yang telah bersertifikat, ini adalah putusan yang sangat adil dan bernilai kebenaran hukum

Kebenaran Dalam Pokok Perkara (Pembanding)

1. Bahwa *Judex Factie* dalam pertimbangan telah tepat yang menyatakan Sertifikat SHMNo. 617 Desa Sukaharja adalah sah sebagai tanda bukti kepemilikan kuat dan dalam persidangan tidak diketemukan adanya bukti Tergugat apabila sertifikat tersebut dipalsukan atau proses pembuatannya tidak sah dan melanggar hukum.
2. Bahwa saksi Terbanding Daryanto, H. Ngadimin dan Jamhuri adalah saksi tambiran/ pembatasan tanah dengan Terbanding yang sama-sama sebagai Anggota karya Tani Gotong Royong, sedangkan saksi

Halaman 24 dari 33 halaman Putusan Nomor 103/PDT/2021/PT PTK



Pembanding diantaranya adalah Ujang Ependi yang juga diduga berdiam di tanah milik saksi N.Ngadimin yang akan diajukan gugatan ke PN Ketapang dimana saksi Pembanding tersebut Ujang Ependi diduga berdiam di tanah milik saksi H.Ngadimin yang tidak memiliki alas hak yang benar, karena sertifikat asli berada pada saksi H.Ngadimin. sedangkan saksi Pembanding yang bernama Jamaludin telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Ketapang dimana gugatan saudara Jamaludin terhadap obyek sengketa dalam perkara ini ditolak ke Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia.

3. Bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat oleh majelis hakim *Judex Factie* dan ditemukan bahwa bangunan Perbanding di atas tanah milik Terbanding yang telah bersertifikat Nomor : 617
4. Bahwa berdasarkan kontra Memori banding, maka dengan ini Terbanding meminta kepada Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat di Pontianak atau Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara banding ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima kontra Memori banding dari Terbanding yang dahulunya sebagai Para Penggugat,
2. Menolak Memori banding dari Pembanding yang dahulunya sebagai Tergugat,
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ketapang Nomor 11/ Pdt.G/ 2021/ PN.Ktp, tanggal 28 Oktober 2021,
4. Menghukum kepada Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tahap banding ini.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Ketapang tanggal 28 Oktober 2021 Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Ktp, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan dari pihak Kuasa Pembanding semula Tergugat tertanggal 24 November 2021 dan membaca Kontra Memori Banding dari pihak Para Terbanding semula Para Penggugat tertanggal 9 Desember 2021, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI:



Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi adanya gugatan tidak jelas/ kabur (*obscur libel*).

Menimbang bahwa menurut Pembanding/Tergugat bahwa gugatan Penggugat /Terbanding tidak jelasnya objek gugatan;

Demikian juga mengenai gugatan Penggugat/Terbanding yang tidak memenuhi syarat formal surat gugatan karena mengandung cacat *Obscur Libel* (gugatan kabur), karena dalam surat gugatan Penggugat/Terbanding telah melakukan perubahan gugatan yang secara hukum tidak dapat dibenarkan karena telah melakukan perubahan terhadap materi pokok perkara, yaitu:

- Posita angka 3 (tiga) yaitu perubahan mengenai luas tanah objek sengketa, yang sebelumnya seluas 900 m² (lebar 20 m dan panjang 45) menjadi 400 m² (lebar 8 m dan panjang 50 m).
- Petitum angka 6 (enam) yaitu perubahan nilai tuntutan kerugian materil yang sebelumnya senilai Rp. 315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah) menjadi Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)

Selanjutnya pada surat gugatan Penggugat/Terbanding juga terdapat kekaburan letak tanah objek sengketa dalam 2 (dua) gugatan yang berbeda. Penggugat dalam surat gugatannya (*vide* Posita 3 baris ke-3) pada pokoknya menyebutkan "... bahwa bangunan yang didirikan oleh Tergugat **adalah masuk seluruhnya berdiri di atas tanah milik Penggugat sebagaimana posita 1 dalam surat gugatan Penggugat ...dst**". Bahwa dalil Penggugat tersebut persis sama dengan dalil gugatan dalam perkara perdata No. 10/Pdt. G/2021/PN. Ktp tanggal 17 Februari 2021 di Pengadilan Negeri Ketapang dengan Penggugat a.n. RIYONO melawan Wardono Hong Kheng (Tergugat). Kedua dalil tersebut telah menimbulkan kerancuan dan saling kontradiktif, karena kedua-duanya mengaku bahwa **bangunan milik Tergugat seluruhnya** masuk berdiri di atas tanah milik Penggugat dan juga di atas tanah milik RIYONO.

Apabila digabungkan antara dalil gugatan Penggugat dengan dalil gugatan perkara perdata No. 10/Pdt. G/2021/PN. Ktp tanggal 17 Februari 2021 di Pengadilan Negeri Ketapang dengan Penggugat a.n. RIYONO, dimana pada masing-masing dalilnya menyebutkan mengaku memiliki tanah dengan masing-masing lebar 20 m dan 8 m, artinya dalam 2 (dua) surat gugatan yang berbeda terdapat 28 m lebar tanah mereka yang dikuasai oleh Tergugat. Hal tersebut menjadi rancu karena faktanya Tergugat menguasai



dan menggarap tanah dengan lebar 50 meter dan panjang 42 meter, sedangkan menurut dalil kedua gugatan tersebut (*vide* posita 1) tanah milik Tergugat berada diantara tanah yang diklaim oleh kedua Penggugat, yaitu dalam dalil Penggugat menyebut batas tanah sebelah selatan berbatasan dengan Tanah Riyono (tanah perkara RIYONO) dan dalam dalil RIYONO menyebut batas tanahnya sebelah selatan berbatasan dengan Tanah Tanah Basuki (Tanah Penggugat).

Dengan adanya kekaburan letak tanah objek sengketa dalam 2 (dua) gugatan yang berbeda di atas berakibat pada gugatan Penggugat kabur/*Obscuur libel*. Dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Penggugat tersebut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi obyek gugatan kabur tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa perubahan mengenai luas dan obyek sengketa yang sebelumnya seluas 900 m² (lebar 20 m dan panjang 45) menjadi 400 m² (lebar 8 m dan panjang 50 m) dan nilai tuntutan kerugian materil dalam posita dan petitum yang sebelumnya senilai Rp. 815.000.000,- (delapan ratus lima belas juta rupiah) menjadi Rp 640.000.000,00 (enam ratus empat puluh juta rupiah) tidak merubah pokok sengketa, oleh karena mengenai Obyek Sengketa mengenai ukuran dan luas akan ditentukan lebih lanjut dalam proses pembuktian, begitu juga mengenai perubahan tuntutan ganti kerugian dalam posita angka 6.a dan Petitum angka 6 juga akan di tentukan lebih lanjut dalam proses pembuktian;

Bahwa dalam eksepsinya Tergugat menyampaikan telah terjadi kekaburan mengenai obyek sengketa karena menurut Tergugat bahwa dalil Penggugat mengenai obyek sengketa tersebut sama persis dengan dalil gugatan dalam perkara perdata No. 10/Pdt.G/2021/PN Ktp tanggal 17 Februari 2021 di Pengadilan Negeri Ketapang dengan Penggugat Riyono, dan lebih lanjut menurut Tergugat bangunan milik Tergugat seluruhnya masuk berdiri di atas tanah milik Penggugat dan juga di atas tanah milik Riyono;

Bahwa kejelasan mengenai obyek sengketa, baik letak, luas dan batas dan termasuk apakah ada hubungannya dengan perkara lain yaitu perkara perdata No. 10/Pdt.G/2021/PN Ktp menurut Majelis Hakim sudah masuk dalam ranah pembuktian, dan akan lebih jelas jika dilakukan pemeriksaan setempat atas tanah obyek sengketa;



Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan mengenai obyek sengketa, Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama telah melakukan pemeriksaan setempat yang hasilnya pada pokoknya sebagai berikut:

1. Obyek sengketa yang dimaksud oleh Pihak Penggugat dan Tergugat adalah sama yaitu sebuah tanah di Jalan Karya Tani Gang Pematang Manggis Rt 11 Rw 2 Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan Kabupaten Ketapang;
2. Menurut Pihak Penggugat tanah obyek sengketa seluas $\pm 1,000$ m² dengan ukuran Panjang 50 meter dan Lebar 20 meter yaitu dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Riyono
 - Sebelah Barat : Tanah Dani/Basuki
 - Sebelah Selatan: dahulu Tanah Jamhuri/sekarang Jalan Urug
 - Sebelah timur : Jalan Pematang Manggis
3. Bahwa menurut Tergugat, titik batas berpindah dan tidak ada batas dari BPN, panjang ke belakang dari jalan 42,5 meter dan batas obyek sengketa sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah /Rumah Ujang;
 - Sebelah Selatan : tanah Haji Husni
 - Sebelah Barat : Tanah Bapak Andi/
 - Sebelah Timur : Jalan Pematang Manggis
4. Bahwa obyek sengketa sebagian dikuasai oleh Tergugat dengan ada Bangunan las besi, dimana bangunan seluas pajang 42,5 meter x lebar 25 meter dan luas tanah 42 meter x 50 meter;
5. Bahwa bangunan las yang dibangun oleh Tergugat sebagian bangunan masuk ditanah obyek sengketa dalam perkara Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Ktp;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memeriksa dan mencermati gugatan Penggugat (Terbanding) bahwa Penggugat dalam positanya mendalilkan:

Bahwa orang tua Para Penggugat yang bernama BASUKI Bin Dirza ada memiliki sebidang tanah yang terletak di Jalan Karya Tani Gg. Pematang Manggis Kelurahan Sukaharja Kecamatan Delta Pawan Kabupaten Ketapang dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 617 tertanggal 17 Mei 1986. yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Ketapang oleh MUHAMMAD NYAING dengan luas 4.000 m², atau dengan lebar 20 m dan panjang 200 m, dengan batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Riyono

Sebelah Timur berbatasan dengan : Gang Pematang Manggis

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Jamhuri

Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Mulyadi

Bahwa sebagian tanah Para Penggugat sebagaimana posita 1 di atas telah didirikan bangunan rumah permanen oleh Tergugat sekitar akhir tahun 2020, dengan ukuran tanah yang dikuasai oleh Tergugat sekitar ukuran lebar 20 m dan panjang sekitar 45 m, atau dengan luas sekitar 900 m², dengan tidak terlebih dahulu mendapat ijin dari Para Penggugat padahal Para Penggugat adalah pemilik sah dengan alas hak milik sertifikat nomor 617 sebagaimana pada posita 1 di atas;

Bahwa selanjutnya Penggugat dalam perbaikan gugatannya telah merubah luas tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat, yaitu menjadi 400 m² dengan ukuran 8 m x 50 m;

Menimbang, bahwa dalam Petitum 3 gugatan Penggugat disebutkan:

Menyatakan sebagai Hukum tanah yang terletak di Jalan Karya Tani Gg. Pematang Manggis Kelurahan Sukaharja Kecamatan Delta Pawan Kabupaten Ketapang dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 617 tertanggal 17 Mei 1986. yang di keluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Ketapang, oleh MUHAMMAD NYAING dengan luas 4.000 M², atau dengan lebar 20 M dan panjang 200 M, dengan batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Riyono

Sebelah Timur berbatasan dengan : Gang Pematang Manggis

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Jamhuri

Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Mulyadi

adalah sah milik Para Penggugat yang merupakan warisan dari Bapaknya Alm Basuki Bin Dirza;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat pada petitum nomor 3, Penggugat tidak ada menyebutkan petitum tentang obyek sengketa;

Menimbang, bahwa hasil pemeriksaan setempat atas obyek sengketa, ternyata Para Penggugat juga telah berubah lagi mengenai luas, panjang dan lebar tanah yang menjadi obyek tanah sengketa dalam perkara aquo yaitu seluas $\pm 1.000 \text{ m}^2$ dengan ukuran panjang 50 m dan lebar 20 m. Bahwa dalam Berita Acara persidangan atas pemeriksaan setempat terdapat 2 (dua) versi obyek sengketa, yaitu menurut Penggugat dengan ukuran 20 m x 50 m sedangkan menurut Tergugat ukurannya 25 m x 42,5 m, sehingga Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat secara pasti menentukan atau menunjuk tanah yang menjadi sengketa dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa obyek sengketa adalah bagian Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 617 Desa Sukaharja atas nama Basuki dan agar dalam pelaksanaan eksekusi sesuai dengan apa yang menjadi obyek sengketa maka dalam petitum ini obyek sengketa yang dinyatakan sebagai milik Para Penggugat, dan dalam petitum akan disesuaikan dengan obyek sengketa adalah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum karena dalam petitum gugatan Penggugat tidak ada mencantumkan secara jelas dan pasti berapa luas dan ukuran tanah yang menjadi obyek sengketa sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding bahwa gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (obscuur libel) karena adanya pernyataan-pernyataan atau dalil-dalil dalam posita gugatan mengenai obyek gugatan maupun dalam petitum gugatan yang saling bertentangan satu dengan lainnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka alasan-alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut adalah keliru dan keberatan atau eksepsi Tergugat (Pembanding) yang menyatakan gugatan Penggugat (Terbanding) tidak jelas atau kabur (obscuur libel) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Ketapang tanggal 28 Oktober 2021 Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Ktp tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut di bawah ini;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat (Pembanding) tentang gugatan Penggugat (Terbanding) tidak jelas atau kabur (obscuur libel) dikabulkan, maka Majelis Hakim Tingkat Banding tidak perlu memeriksa pokok perkara dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima,

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa Tergugat Konpensi mengajukan gugatan rekonpensi terhadap Penggugat Konpensi dengan alasan :

1. Bahwa Tergugat memperoleh tanah objek sengketa dengan membeli dari seorang bernama Jamaludin yang mengaku sebagai penggarap tanah obyek sengketa. Pada saat itu Sdr. Jamaludin mengaku sebagai penggarap tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak ada orang lain yang mengaku sebagai pemilik tanah tersebut. Kemudian atas tanah tersebut telah diterbitkan Surat Keterangan Tanah (SKT) atas nama Tergugat yaitu Surat Keterangan Tanah (SKT) No. 593.3/145/Pem yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Sukaharja tanggal 09 Oktober 2014;

2. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi dalam perkara *a quo* menurut hukum telah bertindak sebagai “Pembeli yang Beritikad Baik” dan oleh karenanya patut mendapat perlindungan hukum atas kepemilikan objek tanah sengketa sebagaimana dalil Penggugat Rekonpensi di atas, dan telah ternyata tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi sebagaimana didalilkan oleh Tergugat Rekonpensi, sehingga Penggugat Rekonpensi memiliki kedudukan/*Persona standi in judicio* dalam mengajukan gugatan rekonpensi ini;
3. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang mengklaim atau mengakui tanah milik Penggugat Rekonpensi kemudian melakukan gugatan perkara *a quo* tanpa dasar hukum yang pasti telah merugikan hak subjektif Penggugat Rekonpensi atas tanah objek sengketa, yaitu mengakibatkan tertundanya proses pendaftaran hak atas tanah milik Penggugat Rekonpensi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ketapang;
4. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi sebagaimana tersebut pada posita 4 (empat) di atas merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara, dimana Tergugat Rekonpensi telah melanggar asas kepatutan dalam kehidupan bermasyarakat yang baik;

Menimbang, bahwa karena gugatan rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi adalah mengenai perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi yang mengakui tanahnya Penggugat Rekonpensi dan gugatan yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi terhadap Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi dianggap sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan rekonpensi telah dinyatakan tidak dapat diterima dan Majelis Peradilan Tingkat Banding belum mempertimbangkan pokok perkaranya, maka gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi tidak perlu dipertimbangkan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima dan dalam perkara rekonpensi tersebut tidak ada biaya yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan untuk pemeriksaan, maka Penggugat dalam Kompensi/Tergugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding besarnya sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Ketapang tanggal 28 Oktober 2021 Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Ktp;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat tidak jelas/kabur;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari Senin tanggal 24 Januari 2022 oleh kami MARUDUT BAKARA, S.H. selaku Ketua Majelis dan WINDARTO, S.H.,M.H. serta SAIFUL ARIF, S.H.,M.H., masing-masing selaku hakim anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor: 103/PDT/2021/PTPTK tanggal 27 Desember 2021 ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis tanggal 27 Januari 2022** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta MULYANA,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pontianak tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

1. WINDARTO, S.H.,M.H.

MARUDUT BAKARA, S.H.

2. SAIFUL ARIF, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

MULYANA, S.H.

Perincian biaya:

1.Meterai	Rp. 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp. 10.000,00
3. Pemberkasan	Rp.130.000,00
Jumlah	Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)