



**PUTUSAN**

**Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Kuala Kurun yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**FATIMAH**, bertempat tinggal di Jalan K.Y. Muray No. 94 RT. 008, Kelurahan Tewah, Kecamatan Tewah, Kabupaten Gunung Mas, Provinsi Kalimantan Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada EPRAYEN PUNDING, S.H., Advokat dari Kantor "Advokat Eprayen Punding, S.H. & Rekan" berkantor di Jalan Temanggung Panji No.51 Kuala Kurun, Kabupaten Gunung Mas, Provinsi Kalimantan Tengah, *email* [eprayenpunding777@gmail.com](mailto:eprayenpunding777@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan/Kesekretariatan Pengadilan Negeri Kuala Kurun dengan Nomor 41/PK/HK/IX/2021 tertanggal 30 September 2021, sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan

**1. SINGONG**, bertempat tinggal di Jalan Temanggung Panji, Kelurahan Kuala Kurun, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas, Provinsi Kalimantan Tengah, *email* [singonglising@gmail.com](mailto:singonglising@gmail.com), sebagai **Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

**2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN GUNUNG MAS**, berkedudukan di Jalan Brigjend Katamso Nomor 62, Kelurahan Kuala Kurun, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas, Provinsi Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jonson S, S.H., dan kawan-kawan, PNS/ASN pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang Kantor Pertanahan Kabupaten Gunung Mas, *email* [kab-gunungmas@atrpbpn.go.id](mailto:kab-gunungmas@atrpbpn.go.id), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 359/62.10-600/SKK/X/2021 tertanggal 11 Oktober 2021 dan Surat Tugas Nomor: 326/ST/X/2021 tertanggal 19 Oktober 2021, sebagai **Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

Telah dilakukan pemeriksaan setempat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatannya tanggal 30 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Kurun pada tanggal 1 Oktober 2021 dalam Register Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Jalan Gunung Mas RT.I, Kelurahan Tewah, Kecamatan Tewah, Kabupaten Gunung Mas, Provinsi Kalimantan Tengah dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Ukuran 12 m, berbatasan dengan Jalan Gunung Mas;
- Sebelah Timur : Ukuran 75 m, berbatasan dengan Singong;
- Sebelah Selatan : Ukuran 29 m, berbatasan dengan Enun;
- Sebelah Barat : Ukuran 55 m, berbatasan dengan Nano Qadarsih;

Sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Tanah tanggal 11 Juni 2013 yang teregistrasi di Kelurahan tewah dengan register Nomor : 593.2/98/EK.2013 tanggal 26 Juni 2013 , di Kecamatan Tewah dengan register Nomor 2.984/AGR-LT/VI/2013 tanggal 26 Juni 2013 serta Berita Acara Pemeriksaan Tanah tanggal 11 Juni 2013 Nomor 594.1/518/EK.2013;

2. Bahwa awalnya tanah milik Penggugat tersebut di atas, diperoleh Penggugat melalui transaksi jual-beli dengan Alm.Tenie S.Tumon dengan harga yang disepakati Rp.205.000.000 (dua ratus lima juta) dengan 3 (tiga) kali pembayaran sebagaimana dalam kuitansi jual beli tanggal 16 Juni 2010, 18 Oktober 2010 dan tanggal 26 Desember 2010;

3. Bahwa dengan telah terjadinya kesepakatan jual beli atas sebidang tanah antara Penggugat dengan Alm. Alm.Tenie S.Tumon sebagaimana tersebut diatas, maka sejak saat itu pula tanah tersebut beserta surat pernyataan tanah sebagai alas hak kepemilikan telah diserahkan sepenuhnya kepada Penggugat dan selama tanah tersebut berada dibawah penguasaan Penggugat ,selalu dirawat dan tidak pernah ada pihak manapun yang menyatakan keberatan;

4. Bahwa semula pada saat jual beli dengan Alm. Tenis S.Tumon, ukuran tanah Penggugat tersebut semula berukuran Panjang : 139 m/102 m, lebar 75



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m/51 m , Luas = 7.591 m<sup>2</sup>, sebagaimana dalam Surat Pernyataan Tanah tanggal 12 Juni 2004 yang teregistrasi di Kelurahan Tewah maupun di Kecamatan Tewah dengan Riwayat pemberian orang tua Alm.Teni S.Tumon yang Bernama Jahana Nyahun pada tahun 1990, dengan batas batas : Utara berbatasan dengan Jalan Gunung Mas, Timur berbatasan dengan Sarinih, Selatan berbatasan dengan Enun/Sei Tawah, Barat berbatasan dengan Gang, namun seiring berjalannya waktu sebahagian dari tanah tersebut telah dialihkan kepada pihak lain dan tersisa dengan ukuran sebagaimana dalam posita point 1 (satu) diatas;

5. Bahwa kemudian Tergugat tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat selaku Pemilik yang sah melakukan kegiatan diatas tanah Penggugat dan mengaku/ mengklaim sebagai pemilik dengan dasar jual beli dengan Hermansyah atas sebahagian tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 728 tanggal 30 Maret 1998, atas nama Sarinih sesuai dengan surat jual beli tanggal 1 September 2004. Akibatnya Penggugat tidak bisa lagi mengelola dan memanfaatkan tanah Penggugat tersebut dengan baik; Bahwa selanjutnya tanah milik Penggugat sebagaimana pada posita point 1 (satu) tersebut, *in casu* disebut tanah sengketa;

6. Bahwa Penggugat telah berupaya menegur dan menyelesaikan secara kekeluargaan dan meminta Tergugat untuk menghentikan kegiatannya diatas tanah sengketa, karena Tergugat keliru menduduki tanah dan atau salah menempatkan tanah yang diakuinya dibeli dari Hermansyah, namun tidak dihiraukan sama sekali;

7. Bahwa Tergugat tetap ngotot dengan pendiriannya dan tidak ada itikad baik untuk penyelesaian permasalahan Penggugat dengan Tergugat secara kekeluargaan, Tergugat tidak pernah memberitahukan keberadaan Hermansyah selaku penjual tanah kepada Tergugat dan tidak juga menunjukkan proses peralihan hak yang sah dari pemilik awal sehingga dapat disimpulkan jual beli tergugat dengan Hermansyah 19 Agustus 2019 cacat hukum, maka demi asas kepastian hukum (*Rechtszekerheid*) Penggugat melakukan upaya penyelesaian terhadap perkara antara Penggugat dan Tergugat ini melalui upaya litigasi dengan mengajukan gugatan hukum terhadap Tergugat di Pengadilan Negeri Kuala Kurun yang memiliki kewenangan yuridiksi hukum untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo;

8. Bahwa mengingat Tergugat mengklaim tanah sengketa dengan menjadikan sertifikat hak milik Nomor 728 tanggal 30 Maret 1998 atas nama Sarinih

Halaman 3 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn



sebagai dasar untuk melakukan perbuatan melawan hukum maka demi kepastian hukum dan agar pemeriksaan perkara a quo tuntas, maka Penggugat memandang perlu menjadikan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gunung Mas sebagai pihak dalam perkara a quo;

9. Bahwa tindakan Tergugat yang melakukan kegiatan, mengklaim dan atau dengan sengaja menguasai tanah Penggugat, dimana tanpa sepengetahuan, tanpa hak dan tanpa ijin Penggugat sebagai pemilik sah, adalah merupakan perbuatan melawan hukum ( onrechtmatigedaad) yang dapat menimbulkan kerugian pada diri Penggugat, karena sepengetahuan Penggugat sampai saat ini yang menduduki dan mengelola adalah Tergugat;

10. Bahwa oleh karena Penggugat memperoleh tanah sengketa melalui jual-beli yang sah dan Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, dimana dalam melakukan jual beli dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah sebelum jual beli dilakukan, serta Penggugat yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama tanpa gangguan serta bertindak sebagai pemilik yang jujur (rechtsbende te goeder trouw) harus dilindungi oleh hukum. Maka dengan demikian adalah sangat beralasan hukum apabila jual beli Penggugat dan Alm. Tenie S. Tumon dinyatakan sah dan dinyatakan Penggugat sebagai pemilik atas tanah sengketa;

11. Bahwa oleh karena Penggugat merupakan pemilik atas tanah sengketa dan mengingat tindakan Tergugat yang mengklaim dan tidak ada itikad baik untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum ( onrechtmatigedaad), maka sangat beralasan apabila Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);

12. Bahwa berdasarkan uraian- uraian posita diatas maka sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo memerintahkan Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik secara suka rela tanpa syarat apapun kepada Penggugat dan apabila diperlukan dengan bantuan aparat Negara;

13. Bahwa selanjutnya apabila sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomo 728 atas nama Sarinih berada diatas tanah sengketa, maka dengan sendirinya sertifikat hak milik tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat karena diterbitkan diatas tanah milik Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa selanjutnya oleh karena tanah sengketa tersebut Penggugat peroleh melalui jual beli yang sah secara hukum, serta oleh Karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sangat beralasan apabila Tergugat, maupun Turut dinyatakan tunduk dan patuh pada isi putusan;

15. Bahwa, dengan timbulnya gugatan ini menyebabkan adanya biaya-biaya perkara, dan sebagaimana ketentuan yang berlaku dalam Pasal 1992 R.Bg maka pihak Tergugat selaku pihak yang melawan hukum dalam perkara *a quo* harus dihukum untuk menanggung seluruh biaya perkara, dan oleh sebab itu adalah sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini; Bahwa berdasarkan alasan (posita/fundamen petendi) gugatan Penggugat sebagaimana uraian-uraian singkat tersebut di atas, maka bersama ini mohon kiranya Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Kurun yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Gunung Mas RT.I, Kelurahan Tewah, Kecamatan Tewah, Kabupaten Gunung Mas, Provinsi Kalimantan Tengah dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Ukuran 12 m, berbatasan dengan Jalan Gunung Mas;
- Sebelah Timur : Ukuran 75 m, berbatasan dengan Singong;
- Sebelah Selatan : Ukuran 29 m, berbatasan dengan Enun;
- Sebelah Barat : Ukuran 55 m, berbatasan dengan Nano Qadarsih;

Sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Tanah tanggal 11 Juni 2013 yang diketahui dan diregistrasi Lurah Tewah dan Camat Tewah serta Berita Acara Pemeriksaan Tanah tanggal 11 Juni 2013 Nomor 594.1/518/EK.2013;

3. Menyatakan Surat Pernyataan Tanah tanggal 11 Juni 2013 yang teregistrasi di Kelurahan tewah dengan register Nomor :593.2/98/EK.2013 tanggal 26 Juni 2013 , di Kecamatan Tewah dengan register Nomor 2.984/AGR-LT/VI/2013 tanggal 26 Juni 2013 dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah tanggal 11 Juni 2013 Nomor 594.1/518/EK.2013, serta Surat Pernyataan Tanah tanggal 12 Juni 2004 yang teregistrasi di Kelurahan Tewah dengan register Nomor :143/AGR-LT/VI/ 2004 tanggal 12 Juni 2004 , di Kecamatan

Halaman 5 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tewah dengan register Nomor :129/AGR.et/VI/2004 tanggal 23 Juni 2004, adalah sah dan berharga;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatig Daad);

5. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dengan sukarela tanpa syarat apapun, dan apabila diperlukan dengan bantuan aparat Negara;

6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini;

**Atau** : apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi datang menghadap kuasanya yaitu Eprayen Punding, S.H., sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi datang menghadap sendiri;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 November 2021 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang isinya tetap dipertahankan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

## **JAWABAN TERGUGAT KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI**

### **DALAM KONPENSI:**

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil- dalil Gugatan Penggugat kecuali yang kebenarannya diakui secara Tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur perbuatan sebagai berikut:
  - a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
  - c. Bertentangan dengan kesusilaan;
  - d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.
3. Bahwa benar Tergugat secara sah memiliki sebidang tanah yang terletak di Jalan Gunung Mas, Kelurahan Tewah, Kecamatan Tewah Kabupaten Gunung Mas, yang merupakan bahagian ukuran dari sertifikat hak milik Nomor 728 tanggal 30 Maret 1998 tertera atas nama Sarinih Nyahun yang diperoleh melalui proses jual beli pada tanggal 1 September 2004 dari Hermansyah yang merupakan Ahli waris dari Undeng (Almarhum) dan Sarinih Nyahun (Almarhum), dengan ukuran dan batas batas :
  - Sebelah utara :ukuran 45 m, berbatasan dengan Jalan Gunung Mas;
  - Sebelah Timur :ukuran 75 m, berbatasan dengan Fridel N Umbing dan Supriadi;
  - Sebelah Selatan :ukuran 40 m, berbatasan dengan sungai;
  - Sebelah Barat :Ukuran 94 m, berbatasan dengan Tennis S.Tumon dan Enun;
4. Bahwa tergugat memperoleh tanah tersebut diatas melalui proses jual beli dengan sdr.Hermansyah (Ahli Waris dari Alm. Undeng dan Alm.Sarinih Nyahun) dengan harga yang disepakati Rp.6.800.000 (enam juta delapan ratus ribu rupiah) sebagaimana dalam kwitansi tertanggal 1 September 2004 yang mana tanah tersebut merupakan sisa ukuran dari tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 728 tanggal 30 Maret 1998 yang sebelumnya sebahagiannya telah dijual terlebih dahulu kepada sdr. Armansyah, Fridel N Umbing, Supriadi. Sehingga ukuran tanah Tergugat tersebut merupakan hak dan atau bagian sdr.Hermansyah selaku ahli waris Sarinih Nyahun yang kemudian dijual kepada Tergugat;

Halaman 7 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa tergugat keberatan dan menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat yang menyatakan dan mengkalim memiliki sebidang tanah dengan ukuran dan batas batas sebagaimana dalam posita gugatan Penggugat point 1 (satu) gugatan a quo, dengan alas hak Surat Pernyataan Tanah tanggal 11 Juni 2013 yang teregistrasi di Kelurahan Tewah dengan register Nomor : 593.2/98/EK.2013 tanggal 26 Juni 2013, di Kecamatan Tewah dengan register Nomor 2.984/AGR-LT/VI/2013 tanggal 26 Juni 2013 serta Berita Acara Pemeriksaan Tanah tanggal 11 Juni 2013 Nomor 594.1/518/EK.2013, dan menempatkan tanahnya diatas tanah tergugat yang terlebih dahulu telah memiliki alas hak berupa sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh Turut Tergugat;

6. Bahwa Surat Pernyataan Tanah tanggal 11 Juni 2013 yang teregistrasi di Kelurahan tewah dengan register Nomor :593.2/98/EK.2013 tanggal 26 Juni 2013 , di Kecamatan Tewah dengan register Nomor 2.984/AGR-LT/VI/2013 tanggal 26 Juni 2013 serta Berita Acara Pemeriksaan Tanah tanggal 11 Juni 2013 Nomor 594.1/518/EK.2013, yang dipergunakan Penggugat sebagai dasar untuk mengklaim tanah sengketa ataupun mengajukan gugatan aquo adalah cacat hukum dan melawan hukum dimana dalam surat tersebut terjadi tindak pidana pemalsuan yakni memalsukan tanda tangan Tergugat sebagai saksi yang berbatasan dalam surat pernyataan tanah tersebut, dan hingga saat ini tidak ada permintaan maaf maupu klarifikasi Penggugat kepada Tergugat yang mana nantinya dapat Tergugat tuntutan melalui peradilan pidana;

7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat yang menyatakan perolehan Tergugat atas tanah sengketa cacat hukum serta Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini Penggugat berupaya memutarbalikkan fakta. Fakta Hukum yang sebenarnya setelah terjadi jual beli antara Tergugat dengan Hermansyah dengan ukuran maupun batas batas sebagaimana tersebut diatas dengan harga yang disepakati Rp.6.800.000 (enam juta delapan ratus ribu rupiah) sebagaimana dalam kwitansi tertanggal 1 September 2004, maka tanah milik Tergugat tersebut langsung tergugat kelola dengan baik. Dari tahun 2004 sampai 2012 tidak ada permasalahan / sengketa tanah, bahkan pada tahun 2012 di usulkan oleh menantu Penggugat (Patimah) itu sendiri untuk gusur/ kelola bersama tanah miliknya dan tanah tergugat yang berhelatan dengan Penggugat, sehingga setelah itu Tergugat menanam pohon sawit di atas tanah tergugat;

8. Bahwa sebaliknya Tergugat lah yang melakukan perbuatan yang melawan hukum dan melawan hak, dengan mengklaim tanah Tergugat yang diperoleh dengan jual beli yang sah, dimana dalam melakukan jual beli dengan tata

Halaman 8 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah sebelum jual beli dilakukan, serta Penggugat yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama tanpa gangguan serta bertindak sebagai pemilik yang jujur (*rechtsbende te goeder trouw*) harus dilindungi oleh hukum;

9. Bahwa perbuatan Penggugat yang membuat surat Pernyataan Tanah diatas tanah Tergugat yang telah memiliki sertifikat hak milik serta melakukan tindak pidana pemalsuan tanda tangan Tergugat dalam pembuatan surat Pernyataan Tanah tersebut, jelas merupakan perbuatan yang melawan hukum. Dengan demikian klaim Penggugat atas tanah sengketa tidak memiliki dasar hukum karena telah menggunakan surat palsu yang cacat dan tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga sangat beralasan apabila gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM REKONPENSI:**

1. Bahwa secara keseluruhan apa yang telah dikemukakan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dalam Jawaban mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Rekonvensi sepanjang analog dan relevan;

2. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi memiliki sebidang tanah yang terletak di Jalan Gunung Mas, Kelurahan Tewah, Kecamatan Tewah Kabupaten Gunung Mas, yang merupakan bahagian ukuran dari sertifikat hak milik Nomor 728 tanggal 30 Maret 1998 tertera atas nama Sarinih Nyahun yang diperoleh melalui proses jual beli pada tanggal 1 September 2004 dari Hermansyah yang merupakan Ahli waris dari Undeng (Almarhum) dan Sarinih Nyahun (Almarhum), dengan ukuran dan batas batas :

- Sebelah utara :ukuran 45 m, berbatasan dengan Jalan Gunung Mas;
- Sebelah Timur :ukuran 75 m, berbatasan dengan Fridel N Umbing dan Supriadi;
- Sebelah Selatan :ukuran 40 m, berbatasan dengan sungai;
- Sebelah Barat :Ukuran 94 m, berbatasan dengan Tenis S.Tumon dan Enun;

3. Bahwa Tanah tersebut diperoleh melalui proses jual beli dengan sdr.Hermansyah (Ahli Waris dari Alm. Undeng dan Alm.Sarinih Nyahun) dengan harga yang disepakati Rp.6.800.000 (enam juta delapan ratus ribu rupiah) sebagaimana dalam kwitansi tertanggal 1 September 2004;

Halaman 9 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa tanah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kompensi tersebut merupakan sisa ukuran dari tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 728 tanggal 30 Maret 1998 yang sebelumnya sebahagiannya telah dijual terlebih dahulu kepada sdr. Armansyah, Fridel N Umbing, Supriadi. Sehingga ukuran tanah Penggugat Rekonvensi tersebut merupakan hak dan atau bagian sdr. Hermansyah selaku ahli waris Sarinih Nyahun yang kemudian dijual kepada Penggugat Rekonvensi;

5. Bahwa setelah jual beli terjadi antaras Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kompensi dengan sdr. Hermansyah, tanah tersebut langsung dikelola dengan baik hingga tahun 2012 dengan menanam tanaman sawit, meskipun Sertifikat Hak Milik Nomor 728 tanggal 30 Maret 1998 tersebut belum dipecah dan dibalik nama menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi;

6. Bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Kompensi mengklaim sebahagian tanah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kompensi dengan ukuran Sebelah Utara 12 m, Sebelah Timur 75 m, Sebelah Selatan 29 m, Sebelah Barat Ukuran 55 m, dengan menggunakan surat palsu yaitu : Surat Pernyataan Tanah tanggal 11 Juni 2013 yang teregistrasi di Kelurahan Tewah dengan register Nomor :593.2/98/EK.2013 tanggal 26 Juni 2013, di Kecamatan Tewah dengan register Nomor 2.984/AGR-LT/VI/2013 tanggal 26 Juni 2013 serta Berita Acara Pemeriksaan Tanah tanggal 11 Juni 2013 Nomor 594.1/518/EK.2013;

Selanjutnya tanah milik Penggugat sebagaimana pada posita point 2 (dua) tersebut, *in casu* disebut tanah sengketa;

7. Bahwa dalam Surat Pernyataan Tanah tanggal 11 Juni 2013, Berita Acara Pemeriksaan Tanah tanggal 11 Juni 2013 Nomor 594.1/518/EK.2013 milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Kompensi dibuat dengan melakukan tindak pidana pemalsuan dimana tanda tangan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kompensi dipalsukan sebagai saksi tanah yang berbatasan;

8. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Kompensi yang mengklaim tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kompensi dengan menggunakan surat palsu, adalah merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatiggedaad) yang dapat menimbulkan kerugian yang sangat besar pada diri Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kompensi;

9. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kompensi memperoleh Tanah a quo melalui jual-beli yang sah dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kompensi merupakan pembeli yang beritikad baik, dimana dalam melakukan jual beli dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, melakukan kehati-hatian dengan

Halaman 10 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn



meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah sebelum jual beli dilakukan, jual beli dilakukan dengan terang, serta Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama tanpa gangguan serta bertindak sebagai pemilik yang jujur (*rechtsbende te goeder trouw*) harus dilindungi oleh hukum. Maka dengan demikian adalah sangat beralasan hukum apabila jual beli Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi dan sdr. Hermansyah dinyatakan sah dan dinyatakan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi sebagai pemilik atas tanah sengketa;

10. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi merupakan pemilik atas tanah sengketa dan mengingat tindakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi yang mengklaim dengan menggunakan surat palsu, adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*), maka sangat beralasan apabila T Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);

11. Bahwa oleh karena Jual beli Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi dan sdr. Hermansyah atas tanah sengketa sah secara hukum, maka dengan demikian Penggugat berhak memperoleh sertifikat hak milik dan atau melakukan pemecahan maupun balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 728 tanggal 30 Maret 1998 Surat Ukur Nomor 9917 tanggal 15 September 1997 tertera atas nama Sarinih Nyahun menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi dengan ukuran Sebelah utara 45 m, Sebelah Timur 75 m, Sebelah Selatan 40 m, Sebelah Barat 94 m;

12. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa kepemilikan atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 728 tanggal 30 Maret 1998 Surat Ukur Nomor 9917 tanggal 15 September 1997 atas nama Sarinih Nyahun telah beralih kepemilikannya sebahagian kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi, sangat beralasan Turut Tergugat Rekonpensi/Kompensi sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Kuala Kurun dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat Rekonpensi/Kompensi melakukan pemecahan, mencatatkan peralihan hak/ balik nama sertifikat Hak Milik tersebut yang semula atas nama Sarinih Nyahun menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi sendiri setelah Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi melengkapi segala persyaratan yang diperlukan;

13. Bahwa untuk memberi kepastian hukum bagi penggugat maka sangat beralasan pula apabila Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi atau siapapun yang mendapat hak darinya tetap diperintahkan untuk menyerahkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah tersebut diatas kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi;

14. Bahwa, dengan timbulnya gugatan ini menyebabkan adanya biaya-biaya perkara, dan sebagaimana ketentuan yang berlaku dalam Pasal 1992 R.Bg maka pihak Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi selaku pihak yang melawan hukum dalam perkara *a quo* harus dihukum untuk menanggung seluruh biaya perkara, dan oleh sebab itu adalah sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini;

15. Bahwa berdasarkan alasan (posita/fundamen petendi) gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi sebagaimana terurai tersebut di atas, maka bersama ini mohon kiranya Hakim Pengadilan Negeri Kuala Kurun yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

## **DALAM KONPENSI :**

1. Menolak gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

## **DALAM REKONPENSI :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi untuk seluruhnya;

2. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Jalan Gunung Mas, Kelurahan Tewah, Kecamatan Tewah Kabupaten Gunung Mas , yang merupakan bahagian ukuran dari sertifikat hak milik Nomor 728 tanggal 30 Maret 1998 Surat Ukur Nomor 9917 tanggal 15 September 1997 tertera atas nama Sarinih Nyahun yang diperoleh melalui proses jual beli pada tanggal 1 September 2004 dari Hermansyah yang merupakan Ahli waris dari Undeng (Almarhum) dan Sarinih Nyahun (Almarhum), dengan ukuran dan batas batas :

- Sebelah utara :ukuran 45 m, berbatasan dengan Jalan Gunung Mas;
- Sebelah Timur :ukuran 75 m, berbatasan dengan Fridel N Umbing dan Supriadi;
- Sebelah Selatan :ukuran 40 m, berbatasan dengan sungai;
- Sebelah Barat :Ukuran 94 m, berbatasan dengan Tenis S. Tumon dan Enun;

Adalah sah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi;

Halaman 12 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn



3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatig Daad*);
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan keseluruhan atau sebahagian Tanah Sengketa kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi dalam keadaan baik dengan sukarela tanpa syarat apapun, dan apabila diperlukan dengan bantuan aparat Negara;
5. Memerintahkan Turut Tergugat Rekonpensi / Kompensi untuk mencatat pemecahan, peralihak hak (balik nama) sebahagian sertifikat Hak Milik Nomor 728 tanggal 30 Maret 1998 Surat Ukur Nomor 9917 tanggal 15 September 1997 tertera atas nama Sarinih Nyahun menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi dengan ukuran Sebelah utara 45 m, Sebelah Timur 75 m, Sebelah Selatan 40 m, Sebalah Barat 94 m setelah Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpoensi melengkapi persyaratan yang diperlukan;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi dan Turut Tergugat Rekonpensi / Kompensi untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini.

## **DALAM KOMPENSI dan REKOMPENSI**

Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini;

Dan atau : Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ( *EX Aequo Et Bono*);

## **JAWABAN TURUT TERGUGAT KONVENSII/REKONVENSII**

### **I. DALAM EKSEPSI**

Bahwa sebelum menyampaikan Eksepsi dalam Perkara *a quo*, terlebih dahulu Turut Tergugat membantah dan menolak semua dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat. Selanjutnya eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara yang juga disampaikan pada sidang hari ini Rabu tanggal 17 November 2021;

Bahwa Turut Tergugat membantah dalili-dalil Penggugat dalam Petitem Gugatan dikarenakan :

### **Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Eksepsi *Plurium Litis Consortium*)**

Bahwa Gugatan Penggugat mengandung cacat formal yaitu kurang lengkapnya para pihak (kurang subyek) yang digugat (Eksepsi *Plurium Litis Consortium*), dengan uraian dan penjelasan bukti-bukti sebagai berikut :



1. Bahwa sebagaimana Gugatan Penggugat dalam Posita 2 s/d 4 Penggugat menjelaskan kronologi perolehan tanahnya, yang mana Penggugat memperoleh tanah melalui proses jual beli pada tahun 2010 dengan Sdr. Alm. Tenie S. Tumon;
2. Bahwa Penggugat dalam Posita 5 mendalilkan pada pokoknya Tergugat menguasai tanah yang merupakan obyek sengketa dengan dasar jual beli pada tahun 2004 dengan Sdr. Hermansayah atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 728 atas nama Sarinih;
3. Bahwa yang dimaksud dengan Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap atau masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai Tergugat;
4. Bahwa jika melihat, membaca dan mempelajari Gugatan Penggugat, untuk menjamin haknya **seharusnya digugat juga Sdr. Tenie S. Tumon atau jika benar yang didalilkan oleh penggugat bahwa Sdr, Tenie S. Tumon telah meninggal dunia maka harus digugat para ahli warisnya. Selain itu harus digugat juga Sdr. Hermansayah dan Sdr. Sarinih sebagai pemilik tanah sebelumnya dari Tergugat atau ditarik sebagai para pihak dalam perkara a quo atau digugat secara sendiri-sendiri**, karena atas perbuatannya Penggugat dirugikan, **sehingga sangatlah jelas dan nyata bahwa Gugatan Penggugat terdapat Kurang Lengkap Para Pihak yang Digugat (*Plurium Litis Consortium*)**, di mana ada pihak-pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi tidak digugat oleh Penggugat, yang berakibat bahwa Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, sebagaimana telah diputuskan dalam Putusan (Yurisprudensi) :

- Mahkamah Agung Nomor : 151 K/SIP/1975 tanggal 13 Mei 1975, jo Nomor : 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975, jo Nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975, jo Nomor 1669 K/Sip/1983 tanggal 29 Nopember 1984, jo Nomor 938 K/Sip/1971 tanggal 30 September 1972, dan jo NOmor 216 K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975. Sehingga berakibat hukum bahwa gugatan PENGUGAT harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hak-hak yang diakui secara tegas;
2. Bahwa segala eksepsi yang telah Turut Tergugat kemukakan

Halaman 14 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn



tersebut di atas, mohon dianggap termuat dan terulang kembali, serta merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan atau merupakan bagian dari Jawaban dalam pokok perkara yang juga disampaikan pada sidang hari ini Rabu, 17 November 2021;

**3.** Bahwa terhadap pelaksanaan Pendaftaran Tanah/Penerbitan **Sertipikat Hak Milik Nomor 728 tanggal 30 Maret 1998 atas nama Sarinih yang terletak di Kelurahan Tewah, Kecamatan Tewah, Kabupaten Gunung Mas** telah dilaksanakan sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu :

- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

**4.** Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, telah mengamanatkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum;

**5.** Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, **Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;**

**6.** Bahwa berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Peradilan (HASIL RAPAT KAMAR PERDATA)** pada poin IX menjelaskan bahwa **“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik**



sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak”.

7. Bahwa berdasarkan dasar hukum di atas maka apa yang di dalilkan oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya dapatlah disimpulkan telah **DALUWARSA** atau setidaknya dapat dinyatakan **OBSCUUR LIBEL (GUGATAN KABUR)** Sehingga Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk Menolak seluruh Dalil Gugatan Penggugat dari poin 1 sampai dengan poin 15 dan berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

**a. Dalam Eksepsi**

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat **tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)***;

**b. Dalam Pokok Perkara**

- Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan Penggugat bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Peradilan (HASIL RAPAT KAMAR PERDATA) pada poin IX;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Patimah tanggal 11 Juni 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Tenie S. Tumon tanggal 12 Juni 2004, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Kwitansi atas nama Yatran (Tewah) tanggal 16 Juni 2010, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kwitansi atas nama Bp. Pia Yatran tanggal 18 Oktober 2010, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kwitansi atas nama Fatimah tanggal 26 Desember 2010, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Kelurahan Tewah Nomor: 137/261/IV/PEM/2021 tanggal 14 April 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut di atas telah dibubuhi meterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata surat bukti tersebut cocok dan sesuai dengan aslinya, kecuali Bukti P-2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa dapat diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **AHMADI**, dibawah sumpah memberikan keterangan di persidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berasal dari suaminya yang bernama Yatran;
- Bahwa Yatran meninggal pada tahun 2010;
- Bahwa Yatran membeli tanah tersebut dari Alm Teni Tumon pada tahun 2010;
- Bahwa tanah milik Teni Tumon yang dijual kepada Yatran awalnya dari pemberian warisan orang tuanya;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Yatran (alm) mempunyai 3 (tiga) anak yang bernama Tia, Misna dan Syafii;
- Bahwa luas tanah tersebut adalah lebar 12 (dua belas) meter dan panjang 75 (tujuh puluh lima) meter;
- Bahwa tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut terletak di Jalan Gunung Mas RT.I, Kelurahan Tewah, Kecamatan Tewah, Kabupaten Gunung Mas, Provinsi Kalimantan Tengah dengan batas-batas sebagai berikut:
  - a. Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Trans Gunung Mas;
  - b. Sebelah Timur : tidak mengetahui;

Halaman 17 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn



- c. Sebelah Selatan : tidak mengetahui;
  - d. Sebelah Barat : tidak mengetahui;
  - Bahwa pada tahun 2010 Saksi Ahmadi pernah diajak Yatran (alm) mengukur tanah tersebut dihadiri Teni Tumon (alm);
  - Bahwa Saksi Ahmadi mendapat upah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) selama 4 (empat) hari untuk mengukur tanah milik Yatran (alm);
  - Bahwa selama 4 (empat) hari Saksi Ahmadi mengukur tanah milik Yatran (alm) tidak ada orang lain yang datang dan merasa keberatan;
  - Bahwa Saksi Ahmadi tidak pernah melihat Bukti P-1 dan P-2;
  - Bahwa Saksi Ahmadi tidak mengetahui Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memiliki dan menggarap tanah di lokasi sengketa tersebut;
  - Bahwa diatas tanah tersebut tidak ada tanaman sawit hanya semak belukar;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi Ahmadi tanah tersebut dikelola oleh Yatran tahun 2010;
  - Bahwa Saksi Ahmadi tidak mengetahui Sarinih memiliki tanah di lokasi sengketa tersebut;
2. **HORASIO BERNARDINO**, dibawah janji memberikan keterangan di persidangan pada pokoknya sebagai berikut;
- Bahwa tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut terletak di Jalan Gunung Mas RT.I, Kelurahan Tewah, Kecamatan Tewah, Kabupaten Gunung Mas,Provinsi Kalimantan Tengah dengan ukuran dan batas-batas Saksi Horasio Bernardino tidak mengetahuinya;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi Horasio Bernardino tanah tersebut milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena yang bersangkutan sering terlihat beraktifitas disana;
  - Bahwa Saksi Horasio Bernardino tidak pernah melihat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi di lokasi tanah tersebut;
  - Bahwa Saksi Horasio Bernardino tidak mengetahui luas tanah tersebut;
  - Bahwa Saksi Horasio Bernardino tidak pernah melihat Bukti P-1 dan P-2;
  - Bahwa diatas tanah tersebut tidak ada tanaman sawit hanya semak belukar;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sengketa batas-batas tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pernah di mediasi di kelurahan;
- Bahwa hasil mediasi antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah tidak berhasil;
- Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga mempunyai tanah di lokasi sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Majelis Hakim memerintahkan kepada para pihak untuk menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kwitansi atas nama Singong, S.Pd., tanggal 1 September 2010, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Sertifikat Badan Pertanahan Nasional Buku Tanah Hak Milk Nomor: 728 tanggal 30 Maret 1998, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut di atas telah dibubuhi meterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata surat bukti tersebut cocok dan sesuai dengan aslinya, kecuali Bukti T-2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa dapat diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

**1. FERDINAN HENLY**, dibawah janji memberikan keterangan di persidangan pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa Saksi Ferdinan Henly menjelaskan masalah asal usul tanah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa awalnya tanah tersebut pada tahun 1998 milik Alm.Bapak Udeng (suami Sarinih) yang kemudian datang ke Fridel (Bapak dari Saksi Ferdinan Henly) untuk dijual;

Halaman 19 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Fridel dan Udeng sepakat untuk membagi dua tanah tersebut karena Udeng ada utang sehingga menjual tanahnya sebagian kepada Fridel dengan ukuran panjang 80 (delapan puluh) meter dan lebar ukuran 40 (empat puluh) meter;
- Bahwa Saksi Ferdinan Henly tidak mengetahui ukuran kepunyaan Udeng setelah dibagi dua dengan Fridel;
- Bahwa Fridel ada membayar secara cicil kepada Udeng tapi tidak Saksi Ferdinan Henly tidak tahu berapa harga jual beli tersebut;
- Bahwa Fridel menjual tanahnya kepada Sobirin dengan ukuran 20 (dua puluh) meter x 50 (lima puluh) meter pada tahun 1999;
- Bahwa Sobirin menjual tanah tersebut kepada Jasmin seharga Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) namun Saksi Ferdinan Henly lupa tahunnya;
- Bahwa istri dari Jasmin menjual tanah tersebut kepada Supriadi dengan harga yang Saksi Ferdinan Henly ketahui dia atas seratus juta rupiah namun lupa pada tahun berapa;
- Bahwa Supriadi yang menguasai tanah tersebut dengan membangun ruko;
- Bahwa Hermansyah adalah anak tertua Udeng;
- Bahwa tanah milik Udeng dijual oleh Hermansyah kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tahun 2004;
- Bahwa dasar penjualan tanah tersebut dilakukan karena ada alas hak sertifikat yang belum dipecah masih dimiliki oleh Udeng;
- Bahwa Udeng memiliki istri yang bernama Sarinih;
- Bahwa pada tahun 2004 Udeng masih hidup;
- Bahwa Saksi Ferdinan Henly kesulitan mencari sertifikat asli milik Udeng untuk keperluan memecah sertifikat di BPN;
- Bahwa di tanah sengketa tersebut ditanam rambutan dan sawit;
- Bahwa Hermansyah menjual sebagian tanah tersebut kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan harga Rp6.800.000,00 (enam juta delapan ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi Ferdinan Henly mengetahui harga jual beli tersebut karena diberitahu ayah Saksi Ferdinan Henly yaitu Fridel;
- Bahwa objek tanah sengketa tersebut terletak di Kelurahan Tewah;
- Bahwa tanah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kosong tidak ada isinya dan disebelahnya ada bangunan ruki;

Halaman 20 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn



- Bahwa nilai tanah di lokasi tersebut termasuk besar karena di pinggir jalan;
- Bahwa tanah milik Saksi Ferdinan Henly dari ayahnya dibangun rumah;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga mempunyai tanah di lokasi sengketa pada tahun 2007;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak ada melakukan kegiatan apapun di tanah miliknya;
- Bahwa tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berbentuk ilalang sehingga digunakan excavator untuk membersihkannya;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak ada menanam apapun;
- Bahwa Saksi Ferdinan Henly tidak mengetahui apakah tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tumpang tindih atau tidak;
- Bahwa Saksi Ferdinan Henly tidak mengetahui dari mana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendapatkan tanahnya;
- Bahwa Saksi Ferdinan Henly tidak mengetahui apakah Tenie S. Tumon mempunyai tanah di lokasi sengketa atau tidak;
- Bahwa Sarinih dan Tenie bersaudara;
- Bahwa Saksi Ferdinan Henly tidak tahu batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi masuk ke dalam ukuran sertifikat tanah;
- Bahwa ada patok di tanah tersebut yang dipasang oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi Ferdinan Henly tidak tahu dimana asli sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa saat jual beli tanah tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi hanya menerima alas hak tanah tersebut berupa fotokopi sertifikatnya dari Hermansyah;
- Bahwa sertifikat asli tanah tersebut masih berada pada Udeng yang sudah pindah ke daerah Kalimantan Timur;
- Bahwa diatas tanah tersebut ada tanam tumbuh pohon rambutan dan Sawit yang ditanam Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T-1 dan T-2;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**2. MANTIR M. HINTING, S.Sos.**, dibawah janji memberikan keterangan di persidangan pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa Saksi merupakan Ketua RT I Kelurahan Tewah;
- Bahwa Surat Keterangan Tanah sama dengan Surat Pernyataan;
- Bahwa permohonan pengukuran tidak perlu memanggil RT setempat hanya meminta tanda tangan saja;
- Bahwa pada tahun 2013 Saksi Mantir M. Hinting, S.Sos ada menandatangani SPT milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetapi saat itu Saksi Mantir M. Hinting, S.Sos tidak pernah dilibatkan mengenai pengukuran tanahnya namun langsung dimintakan tanda tangan oleh petugas Kelurahan Tewah yang bernama Agus sesuai Bukti P-1;
- Bahwa tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut terletak di Jalan Gunung Mas RT.I, Kelurahan Tewah, Kecamatan Tewah, Kabupaten Gunung Mas,Provinsi Kalimantan Tengah;
- Bahwa pada saat meminta tanda tangan Saksi Mantir M. Hinting, S.Sos, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi belum ada menandatangani;
- Bahwa tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi saling bersinggungan dengan tanah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa pada saat pengukuran Saksi Mantir M. Hinting, S.Sos dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak ada dilokasi;
- Bahwa diatas tanah tersebut ditanam sawit oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi Mantir M. Hinting, S.Sos kenal dengan Tenie S.Tumon;
- Bahwa Tenie S. Tumon mendapatkan tanah dari ibunya yang bernama Jahana Jahun;
- Bahwa Tenie S. Tumon adalah Kepala Sekolah TK dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah Guru TK;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendapatkan tanah dari Tenie S.Tumon karena Tenie S. Tumon meminta menjualkan tanah miliknya dan diberikan upah kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sisa tanah yang dijual oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Halaman 22 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi Mantir M. Hinting, S.Sos tidak tahu sisa tanah tersebut dibeli atau tidak oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa tanah sengketa tersebut terletak di pinggir jalan;
- Bahwa Saksi Mantir M. Hinting, S.Sos tidak pernah melihat Bukti P-1 dan P-2 hanya tandatangan saja;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim memerintahkan kepada para pihak untuk menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Badan Pertanahan Nasional Buku Tanah Hak Milk Nomor: 728 tanggal 30 Maret 1998, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-1;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut di atas telah dibubuhi meterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata surat bukti tersebut cocok dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 3 Januari 2022 sebagaimana termuat dalam berita acara pada hari Selasa, tanggal 3 Januari 2022;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI:

### DALAM EKSEPSI:

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

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya tidak ada mengajukan eksepsi;

Halaman 23 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya mengenai gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan alasan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kurang pihak karena tidak ditariknya Tenie S. Tumon atau ahli warisnya dan Hermansyah serta Sarinih sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati pada bagian pokok perkara jawaban Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi pada angka 7 (tujuh) yang pada pokoknya menyatakan surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi daluwarsa atau *obscuur libel* (kabur) karena pengajuan keberatan sudah melewati 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menurut Majelis Hakim adalah bagian dari eksepsi dari suatu gugatan sehingga akan Majelis Hakim pertimbangkan dalam bagian pertimbangan eksepsi perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan repliknya tanggal 1 Desember 2021 yang pada pokoknya gugatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidaklah kurang pihak karena berdasarkan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 yang menjelaskan tentang gugatan kepemilikan tanah yang sudah bersertifikat tidak perlu menarik pihak penjual sebagai pihak dan juga tidaklah daluwarsa atau (*obscuur libel*) karena penerbitan sertifikat tersebut dilakukan diatas tanah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang melanggar hukum sehingga sertifikat tersebut melanggar hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas replik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Turut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan tanggapannya dalam Duplik pada tanggal 8 Desember 2021 yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah gugatan kurang pihak karena pemahaman yang berbeda mengenai ketentuan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 dan juga tetap mendalilkan bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah daluwarsa atau *obscuur libel* (kabur) dengan alasan yang sudah disebutkan sebelumnya dalam jawabannya sehingga haruslah tetap dinyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa menurut Pasal 162 R.Bg menyebutkan bahwa semua eksepsi kecuali tentang tidak berwenangnya Hakim untuk memeriksa perkara (*absolut* maupun *relatif*) harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Halaman 24 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn



Menimbang bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi, Majelis Hakim akan memutuskan bersama-sama dengan pokok perkara ini, dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi adalah mengenai gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan alasan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kurang pihak karena tidak ditariknya Tenie S. Tumon atau ahli warisnya dan Hermansyah serta Sarinih sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah daluwarsa atau *obscuur libel* (kabur) karena sudah lewat waktu 5 (lima) tahun untuk mengajukan keberatan berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa suatu gugatan yang mengandung cacat atau pelanggaran formil, akan mengakibatkan gugatan yang tidak sah dan karenanya gugatan tersebut tidak dapat diterima. Agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan haruslah terang dan jelas atau tegas;

Menimbang, bahwa jika diperhatikan dalam ketentuan pasal 142 RBg, pasal 144 RBg dan pasal 145 RBg, memang tidak ada penegasan tentang bagaimana perumusan gugatan secara jelas dan terang. Namun dalam praktik peradilan, mengenai perumusan gugatan secara jelas dan terang ini, berpedoman kepada pasal 8 RV sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara). Dimana menurut pasal 8 RV yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat:

1. Identitas Para pihak, yang meliputi Nama (beserta bin/binti dan aliasnya), umur, agama, pekerjaan dan tempat tinggal, pihak-pihak yang ada sangkut pautnya dengan perkara itu harus disebut secara jelas tentang kedudukannya dalam perkara, apakah sebagai penggugat, tergugat, turut tergugat, pelawan, terlawan, pemohon, atau termohon, dalam praktik dikenal pihak yang disebut turut tergugat dimaksudkan untuk mau tunduk terhadap putusan pengadilan, sedangkan istilah turut penggugat tidak dikenal, untuk menentukan tergugat sepenuhnya menjadi otoritas penggugat sendiri;
2. Fundamentum Petendi (Posita), yaitu penjelasan tentang keadaan/peristiwa dan penjelasan yang berhubungan dengan hukum yang dijadikan dasar atau alasan gugat, Posita memuat dua bagian:
  - a. alasan yang berdasarkan fakta/peristiwa hukum;
  - b. alasan yang berdasarkan hukum, tetapi hal ini bukan merupakan keharusan, Hakimlah yang harus melengkapinya dalam putusan nantinya;



3. Petitum (tuntutan), ialah apa yang diminta atau yang diharapkan oleh penggugat agar diputuskan oleh Hakim dalam persidangan, Petitum akan dijawab oleh Majelis Hakim dalam amar putusannya, Petitum harus berdasarkan hukum dan harus pula didukung oleh Posita, pada prinsipnya Posita yang tidak didukung oleh Petitum (tuntutan) berakibat tidak diterimanya tuntutan, pun sebaliknya petitum/tuntutan yang tidak didukung oleh Posita berakibat tuntutan penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan fundamentum petendi yang dianggap lengkap harus memenuhi syarat, memuat dua unsur:

1) Dasar Hukum (*Rechtelijke Ground*); Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara:

- Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan dan;
- Antara penggugat dengan tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa;

2) Dasar Fakta (*Feitelijke Ground*); Memuat penjelasan pernyataan mengenai:

- Fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hubungan hukum yang terjadi antara penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat;
- Atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan diatas, posita yang dianggap terhindar dan cacat (*obscuur libel*), adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke grond*) yang terjadi disekitar hubungan hukum dimaksud;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat setelah membaca gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ternyata tanah yang menjadi objek sengketa ini adalah tanah yang didaftarkan dan dikeluarkan Sertifikat Badan Pertanahan Nasional Buku Tanah Hak Milk Nomor: 728 tanggal 30 Maret 1998 oleh Badan Pertanahan Nasional atas nama Sarinih Nyahan (Bukti T-2 dan Bukti TT-1) dan juga Surat Pernyataan Tanah atas nama Patimah tanggal 11 Juni 2013 (Bukti P-1) serta Surat Pernyataan atas nama Tenie S. Tumon tanggal 12 Juni 2004 (Bukti P-2);

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa dalam perkara *a quo* tersebut telah terbit sertifikat tanah atas nama Sarinih Nyahan, maka menurut Majelis Hakim berlakulah kaidah hukum dalam SEMA Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Bagian B Nomor 1 huruf a yang menyebutkan “*Gugatan terhadap kepemilikan tanah yang sudah bersertifikat atas nama penjual, jual beli mana dilaksanakan di hadapan PPAT, maka Penggugat yang tidak menarik penjual sebagai pihak, bukan merupakan gugatan kurang pihak*”;

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi-saksi di depan persidangan, Sarinih Nyahan yang namanya termuat dalam Sertifikat Badan Pertanahan Nasional Buku Tanah Hak Milk Nomor: 728 tanggal 30 Maret 1998 (Bukti T-2 dan Bukti TT-1) adalah istri dari Udeng yang merupakan ayah dari Hermansyah yang melakukan jual beli dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sehingga perbuatan hukum yang dilakukan oleh Sarinih Nyahan terhadap tanah tersebut haruslah diketahui suaminya yaitu Udeng dan apabila terjadi pewarisan akan diwariskan kepada Hermansyah;

Menimbang, bahwa dipersidangan tidak ada pembantahan terjadinya jual beli antara Hermansyah dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Bukti T-2 dan Bukti TT-1 yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga Majelis Hakim tidak ada keraguan terhadap harus dihadapkannya penjual yaitu Hermansyah ataupun Sarinih Nyahan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat berdasarkan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Bagian B Nomor 1 huruf a dan juga keyakinan Majelis Hakim tidak perlu dilakukan penarikan terhadap Sarinih Nyahan ataupun Hermansyah yang berkaitan dengan Bukti T-2 dan Bukti TT-1 tersebut karena sudah jelas termuat dalam SEMA Nomor 10 Tahun 2020 untuk tidak menyatakan gugatan tersebut kurang pihak;

Menimbang, bahwa selain Sarinih Nyahan dan Hermansyah, Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi menyatakan juga agar Tenie S. Tumon dan ahli warisnya untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena kurang pihak;

Menimbang, bahwa dalam persidangan perkara *a quo* Majelis Hakim tidak ada menemukan keberatan yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tenie S. Tumon atau ahli warisnya sehingga Majelis Hakim memiliki keyakinan untuk tidak perlu menarik Tenie S. Tumon ataupun ahli warisnya sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat

Halaman 27 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Penggugat Rekonvensi tentang gugatan kurang pihak dengan alasan tidak ditariknya Tenie S. Tumon atau ahli warisnya dan Sarinih Nyahan serta Hermansyah sebagai pihak tidak beralasan menurut hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi mengenai gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah daluwarsa atau *obscuur libel* karena Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan apabila adanya keberatan diberikan waktu selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut yang akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan "*Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut*";

Menimbang, bahwa Majelis Hakim melihat pada bagian penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan "*Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini. Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada sisi lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai*

Halaman 28 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga acquisitive verjaring atau adverse possession. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan Lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga rechtsverwerking. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini. Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkret dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah.”*

Menimbang, bahwa dari Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan penjelasannya Majelis Hakim berpendapat bahwa pasal tersebut menjelaskan tentang apabila ada seseorang yang merasa mempunyai hak terhadap tanah yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah namun sudah melewati waktu lebih dari 5 (lima) tahun sudah kehilangan haknya untuk menuntut mengenai pelaksanaan hak tersebut, namun yang perlu digarisbawahi dalam pasal tersebut memiliki sertifikat secara sah karena adanya itikad baik dan secara nyata dalam menguasai tanah tersebut;

Menimbang, bahwa ketika dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 3 Januari 2022 di lokasi objek sengketa tersebut tidak ada pengelolaan apapun dan ditanah tersebut tumbuh rumput dan pohon sehingga terlihat tidak ada penguasaan secara nyata yang terjadi di lokasi sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa apabila dikaitkan dengan itikad baik, menurut Majelis Hakim itikad baik dinilai apabila dalam perolehan tanah tersebut tidak ada sengketa kepemilikan yang terjadi selama dikuasainya tanah tersebut oleh orang yang memiliki sertifikat tersebut sesuai dengan penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Halaman 29 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan yang terjadi sampai perkara *a quo* berjalan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan memiliki hak atas tanah sengketa yang dibuatkan sertifikat BPN tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tentang gugatan daluwarsa atau *obscuur libel* dengan alasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak beralasan menurut hukum sehingga haruslah ditolak;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) karena telah menguasai objek sengketa yang terletak di Jalan Gunung Mas RT.I Kelurahan Tewah, Kecamatan Tewah, Kabupaten Gunung Mas, Provinsi Kalimantan Tengah dengan ukuran dan batas-batas:

- Sebelah Utara : Ukuran 12 (dua belas) meter berbatasan dengan Jalan Gunung Mas;
- Sebelah Timur : Ukuran 75 (tujuh puluh lima) meter berbatasan dengan Singong;
- Sebelah Selatan : Ukuran 29 (dua puluh sembilan) meter berbatasan dengan Enun;
- Sebelah Barat : Ukuran 55 (lima puluh lima) meter berbatasan dengan Nano Qadarsih;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya membantah dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan menyatakan objek sengketa tersebut dimiliki oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan jual beli antara Hermansyah ahli waris dari Udeng dan Sarinih Nyahan pada tanggal 1 September 2004 dengan alas hak sebagian tanah di Sertifikat Hak Milik Nomor 728 tanggal 30 Maret 1998 atas nama Sarinih Nyahun dengan ukuran dan batas batas:

- Sebelah Utara : Ukuran 45 (empat puluh lima) meter berbatasan dengan Jalan Gunung Mas;

Halaman 30 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Ukuran 75 (tujuh puluh lima) meter berbatasan dengan Fridel N Umbing dan Supriadi;
- Sebelah Selatan : Ukuran 40 (empat puluh) meter berbatasan dengan sungai;
- Sebelah Barat : Ukuran 94 (sembilan puluh empat) meter berbatasan dengan Tenis S. Tumon dan Enun;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dan menyatakan pendaftaran tanah dan diterbitkannya Sertifikat Badan Pertanahan Nasional Buku Tanah Hak Milk Nomor: 728 tanggal 30 Maret 1998 (Bukti T-2 dan Bukti TT-1) sudah sesuai prosedur dan ketentuan undang-undang;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa sebuah surat gugatan dapat dinyatakan *obscuur libel* (kabur) apabila surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Sebenarnya jika beritik tolak dari ketentuan Pasal 118 ayat (1), Pasal 120 dan Pasal 121 HIR, tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang. Namun praktik peradilan, memedomani Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara) yang mana menurut Pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*). Berdasarkan ketentuan itu, praktik peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*) atau eksepsi gugatan tidak jelas (M. Yahya Harahap dalam buku "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" (*Civil Procedural Law regarding Claim, Hearing, Confiscation, Exhibit, and Court Decision*) cetakan ke 9 (sembilan) halaman 448 (empat ratus empat puluh delapan));

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979 kaidah hukumnya menyatakan "*bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima*";

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973 kaidah hukumnya menyatakan "*dipertimbangkan berdasarkan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri*

Halaman 31 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima”;*

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mencermati surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yang dalam posita angka 1 (satu) mendalilkan sebagai pemilik sebidang tanah yang terletak di Jalan Gunung Mas RT.I Kelurahan Tewah, Kecamatan Tewah, Kabupaten Gunung Mas, Provinsi Kalimantan Tengah dengan ukuran dan batas-batas:

- Sebelah Utara : Ukuran 12 (dua belas) meter berbatasan dengan Jalan Gunung Mas;
- Sebelah Timur : Ukuran 75 (tujuh puluh lima) meter berbatasan dengan Singong;
- Sebelah Selatan : Ukuran 29 (dua puluh sembilan) meter berbatasan dengan Enun;
- Sebelah Barat : Ukuran 55 (lima puluh lima) meter berbatasan dengan Nano Qadarsih;

sebagaimana terlampir dalam Bukti P-1;

Menimbang, bahwa dalam posita angka 2 (dua) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjelaskan bahwa objek sengketa tersebut diperoleh dari transaksi jual-beli dengan Alm. Tenie S. Tumon dengan harga Rp205.000.000,00 (dua ratus lima juta rupiah) dengan 3 (tiga) kali pembayaran berdasarkan kwitansi jual beli tanggal 16 Juni 2010 (Bukti P-3), 18 Oktober 2010 (Bukti P-4) dan 26 Desember 2010 (Bukti P-5);

Menimbang, bahwa dalam posita angka 4 (empat) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjelaskan tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada saat dilakukan jual beli dengan Alm. Tenie S. Tumon semula berukuran panjang 139 (seratus tiga puluh sembilan) meter/102 (seratus dua) meter dan lebar 75 (tujuh puluh lima) meter/51 (lima puluh satu) meter dengan luas=7.591 (tujuh ribu lima ratus sembilan puluh satu) meter<sup>2</sup> dengan batas utara berbatasan dengan Jalan Gunung Mas, timur berbatasan dengan Sarinih, selatan berbatasan dengan Enun/Sei Tawah, barat berbatasan dengan Gang, dan sekarang sebagian sudah dialihkan ke pihak lain dan tanah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tersisa adalah sesuai dengan posita angka 1 (satu) sebelumnya;

Menimbang, bahwa dalam posita angka 5 (lima) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin

Halaman 32 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan kegiatan diatas tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan mengaku memiliki tanah tersebut berdasarkan jual beli dengan Hermansyah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 728 tanggal 30 Maret 1998 atas nama Sarinih (Bukti T-2 dan Bukti TT-1) yang dilakukan jual beli sebagian tanah dalam sertifikat tersebut sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat melakukan kegiatan di tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati dalam jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi angka 3 (tiga) pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mempunyai tanah di Jalan Gunung Mas, Kelurahan Tewah, Kecamatan Tewah, Kabupaten Gunung Mas berdasarkan jual beli antara Hermansyah ahli waris dari Udeng dan Sarinih Nyahun pada tanggal 1 September 2004 dengan alas hak sebagian tanah di Sertifikat Hak Milik Nomor 728 tanggal 30 Maret 1998 atas nama Sarinih Nyahun (Bukti T-2 dan TT-1) dengan ukuran dan batas batas:

- Sebelah Utara : Ukuran 45 (empat puluh lima) meter berbatasan dengan Jalan Gunung Mas;
- Sebelah Timur : Ukuran 75 (tujuh puluh lima) meter berbatasan dengan Fridel N Umbing dan Supriadi;
- Sebelah Selatan : Ukuran 40 (empat puluh) meter berbatasan dengan sungai;
- Sebelah Barat : Ukuran 94 (sembilan puluh empat) meter berbatasan dengan Tenis S. Tumon dan Enun;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati dalam jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi angka 4 (empat) pada pokoknya menyatakan bahwa objek sengketa tersebut dimiliki dengan jual beli kepada Hermansyah (Ahli Waris Udeng dan Sarinih Nyahun) dengan harga Rp6.800.000,00 (enam juta delapan ratus ribu rupiah) sesuai kwitansi tertanggal 1 September 2004 (Bukti T-1) yang merupakan sisa tanah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 728 tanggal 30 Maret 1998 atas nama Sarinih Nyahun (Bukti T-2 dan TT-1) yang sebelumnya sudah dijual sebagian kepada Armansyah, Fridel N Umbing dan Supriadi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mendengar keterangan saksi-saksi yang dihadirkan di persidangan baik dari saksi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun saksi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak ada yang dapat menjelaskan batas-batas dan ukuran tanah yang dimiliki oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dikuasai oleh Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Penggugat Rekonvensi dikaitkan dengan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa pada saat dilaksanakan Pemeriksaan Setempat tanggal 3 Januari 2022 Majelis Hakim menanyakan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengenai ukuran dan batas-batas tanah yang dimiliki oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi begitu juga kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ditanyakan hal yang sama dan keduanya menjawab sama sesuai dengan gugatan dan jawaban masing-masing;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi sebagai BPN juga hadir pada saat Pemeriksaan Setempat namun juga tidak dapat memastikan pengukuran yang pasti terhadap tanah sengketa tersebut sehingga Majelis Hakim tidak mengetahui ukuran dan batas-batas pasti dari tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terdapat perbedaan ukuran dan batas-batas dengan apa yang didalilkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya mengenai objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga tidak bisa mendapatkan keyakinan mengenai ukuran dan batas-batas yang benar jika mendengarkan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan dipersidangan karena tidak ada yang mengetahui pasti ukuran dan batas-batas tersebut sehingga Majelis Hakim tidak dapat yakin terhadap ukuran dan batas-batas objek sengketa apakah sudah sesuai dengan surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau tidak;

Menimbang, bahwa ketika dilakukan Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim juga tidak mendapatkan keyakinan mengenai ukuran dan batas-batas objek sengketa tersebut apakah sudah sesuai dengan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena kedua belah pihak menunjuk objek sengketa yang sama tapi terdapat ukuran dan batas-batas yang berbeda diantara keduanya bahkan Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi selaku BPN juga kesulitan mengukur dan menetapkan batas-batas di tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat ukuran dan batas-batas tanah dalam sengketa tanah adalah penting karena untuk menjaga agar putusan bisa dieksekusi kedepannya bukan menjadi putusan yang *non-executable* karena ada masalah ukuran dan batas-batas yang bisa mengambil hak orang lain, sehingga menurut Majelis Hakim adalah penting bagi Penggugat

Halaman 34 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam surat gugatannya membuat ukuran dan batas-batas objek sengketa yang tepat dan benar;

Menimbang, bahwa dari Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973, perbedaan antara surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengenai ukuran dan batas-batas tanah, keterangan saksi-saksi yang tidak mengetahui ukuran dan batas-batas objek sengketa dan Pemeriksaan Setempat yang dilakukan pada tanggal 3 Januari 2022, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kabur (*obscuur libel*) karena tidak jelas ukuran dan batas-batas objek sengketa tersebut dan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, demi agar putusan dapat dilaksanakan (tidak *non executable*), beralasan hukum bagi Majelis Hakim gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah perbuatan melawan hukum karena menguasai secara melawan hukum tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menggunakan surat palsu yaitu Bukti P-1 di Jalan Gunung Mas, Kelurahan Tewah, Kecamatan Tewah, Kabupaten Gunung Mas berdasarkan jual beli antara Hermansyah ahli waris dari Udeng dan Sarinih Nyahan pada tanggal 1 September 2004 dengan alas hak sebagian tanah di Sertifikat Hak Milik Nomor 728 tanggal 30 Maret 1998 atas nama Sarinih Nyahun (Bukti T-2 dan TT-1) dengan ukuran dan batas batas:

- Sebelah Utara : Ukuran 45 (empat puluh lima) meter berbatasan dengan Jalan Gunung Mas;
- Sebelah Timur : Ukuran 75 (tujuh puluh lima) meter berbatasan dengan Fridel N Umbing dan Supriadi;
- Sebelah Selatan : Ukuran 40 (empat puluh) meter berbatasan dengan sungai;
- Sebelah Barat : Ukuran 94 (sembilan puluh empat) meter berbatasan dengan Tenis S. Tumon dan Enun;;

Menimbang bahwa terhadap gugatan rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengemukakan hal-hal pada pokoknya adalah bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah keliru menyatakan

Halaman 35 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah miliknya diatas tanah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan menyatakan bukti-bukti dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sah dan bukti otentik;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mencermati bahwa gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memiliki hubungan yang asesor, yaitu memiliki hubungan yang erat atau dengan kata lain terdapat koneksitas dengan gugatan Konvensi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1527K/Sip/1976, tanggal 2 Agustus 1977, antara lain dinyatakan, “ternyata antara gugatan Rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan Konvensi, kemudian putusan yang dijatuhkan kepada gugatan Konvensi ialah gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian, materi pokok gugatan Konvensi belum dapat diperiksa dan diputus, oleh karena itu, semestinya gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima dan diputus sebelum gugatan Konvensi diperiksa dan diputus”;

Menimbang, bahwa dengan mengacu pada yurisprudensi tersebut di atas, maka dalam perkara *aquo*, oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan Konvensi diperiksa dan diputus, sehingga oleh karenanya, maka gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 1365 KUHPerdata, Pasal 157 R.Bg, Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

### **DALAM KONVENSI:**

### **DALAM EKSEPSI:**

Menolak Eksepsi Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi;

Halaman 36 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA:

Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

## DALAM REKONVENS:

Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

## DALAM KONVENS DAN REKONVENS:

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.240.000,00 (dua juta dua ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Kurun, pada hari, Rabu tanggal 19 Januari 2022, oleh kami, Ega Shaktiana, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Tumpak Hasiholan Manurung, S.H., dan Fransiskus Sinurat, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Friady, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kuala Kurun dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Kamis tanggal 20 Januari 2022.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Tumpak Hasiholan Manurung, S.H.

Ega Shaktiana, S.H., M.H.

Fransiskus Sinurat, S.H.

Panitera Pengganti,

Friady, S.H.

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses/ATK .....	:	Rp150.000,00;
3.....B	:	Rp600.000,00;
biaya Panggilan .....	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP Panggilan .....	:	
5.....M	:	Rp10.000,00;
eterai .....	:	
6.....R	:	Rp10.000,00;

Halaman 37 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Kkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

edaksi .....

7.....P :

Rp1.400.000,00;

emeriksaan Setempat..... :

Rp10.000,00;

8.....P :

NBP Pemeriksaan Setempat

Jumlah : \_\_\_\_\_

Rp2.240.000,00;

(dua juta dua ratus empat puluh ribu rupiah)

**Disclaimer**

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