



**P U T U S A N**

**Nomor 23/Pdt.G/2015/PN BJB**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**MUHAMMAD RIZQY ANSHARI**, Umur 28 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat dan bertempat tinggal di Jalan Semarang No.128 RT.002 RW.003, Kelurahan/ Desa Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan;

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada **BUJINO A. SALAN K.,S.H,M.H.**, Advokat/ Pengacara Panesihat Hukum Pada Kantor **ADVOKAT BUJINO A. SALAN K.,S.H,M.H. & REKAN ADVOCATE & LEGAL CONSULTANS**, yang berkedudukan dan berkantor di Jalan Jahri Saleh RT.09 No.50 Kelurahan Sungai Jindah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 7 Pebruari 2015 dengan No.07/SKH/ADV-BJN/II/2015, yang bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa, selanjutnya disebut sebagai -----

----- **PENGGUGAT KONVENSII/TERGUGAT REKONVENSII;**  
**MELAWAN**

**H. WIDHIANTO Als. H. GUNAWAN**, Umur 49 tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Swasta/ Kontraktor Perumahan, beralamat dan bertempat tinggal di Jalan Jeruk Komplek Buana Asri Blok D -22 Rt.029 RW.007 Sungai Ulin, Banjarbaru Utara;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SUDARSONO, S.H. dan H. SAMSUL HIDAYAT, S.H.**, Advokat dan Asisten Advokat/Konsultan Hukum/ Penasihat hukum/ Pengacara Praktek yang berkantor pada Kantor Hukum "SUDARSONO, S.H. dan Rekan" beralamat di Jalan Pinus II Komplek Pinus Indah RT.002 RW.003 No.9 Kelurahan Komet Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12-05-2015, yang selanjutnya di sebut sebagai -----**TERGUGAT KONVENSII;**

**J U N A I D I**, Umur 52 tahun, Jenis kelamin laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan swsata/Tani, beralamat dan bertempat Tinggal di Jalan Darma Kusuma, RT.19/RW.08;Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SUDARSONO, S.H. dan H. SAMSUL HIDAYAT, S.H.**, Advokat dan Asisten Advokat/ Konsultan Hukum/ Penasihat hukum/ Pengacara Praktek yang berkantor pada Kantor Hukum "SUDARSONO, S.H. dan Rekan" beralamat di Jalan Pinus II Komplek Pinus Indah RT.002 RW.003 No.9

*Halaman 1 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Komet Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22-08-2015, yang selanjutnya di sebut sebagai ----- **TERGUGAT KONVENSI II;**

**SUJARNO, S.Sos.**, Umur 49 tahun, Jenis kelamin laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, beralamat dan bertempat tinggal di Jalan A. Yani KM.32 RT.01 RW.005 No. Kelurahan Loktabat selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru, yang selanjutnya di sebut sebagai ----- **TERGUGAT KONVENSI III;**

**HB. RAMLAN**, Umur 58 tahun, Jenis kelamin laki-laki, agama Islam, Pekerjaan Swasta, beralamat dan bertempat tinggal di Jalan Sidorezo samping sipur jalan harapan Jaya RT.39 RW.01 Banjarbaru,

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. AGUS PASARIBU,S.H.,M.H., AMIRIL HIDAYAT, S.H.,M.H., SUPIANSYAH D., S.E.,S.H., dan MULYA SUMAPERWATA,S.H.,M.H., Advokat-Pengacara pada Kantor Hukum "H. AGUS PASARIBU,S.H.,M.H., AMIRIL HIDAYAT, S.H.,M.H. & Partners" beralamat di Jalan Ahmad Yani KM.34 No.12 RT.001 Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29-07-2015, yang selanjutnya di sebut sebagai -----

----- **TERGUGAT KONVENSI IV/ PENGUGAT REKONVENSI;**

**Dra. AGUSTIN JUMAIDAH**, Umur tahun, Jenis kelamin Perempuan, Pekerjaan/jabatan Direktur PT.GRAHA BANGUN PERSADAMAS (PT.GPM) yang beralamat dan berkantor di Jalan Raya Rungkut Menanggal 3-5 RT.01 RW.02 Surabaya, Provinsi Jawa Timur, yang selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT KONVENSI V;**

**Pemerintah Negara Republik Indonesia Cq. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia di- Jakarta Cq. Gubernur Kalimantan Selatan Cq. Walikota Banjarbaru di Banjarbaru Cq. Camat Landasan Ulin di Banjarbaru Cq. Lurah Guntung Payung**, beralamat dan berkantor di Jalan Sapta Marga RT.09/RW.II, Kel. Guntung Payung, Kec. Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan; yang selanjutnya di sebut sebagai: ----- **TURUT TERGUGAT KONVENSI.**

## **Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 April 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 30 April 2015 dalam Register Nomor 23/Pdt.G/2015/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat ada Memiliki Bidang Tanah dulunya terletak di Jalan Handil Gotong Royong RT.12 RW.03 Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin ;Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, Sekarang di Kenal terletak di Jalan

*Halaman 2 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB*

### 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

Guntung Damar RT.012 RW.03;Kelurahan Guntung Payung ,Kecamatan Landasan Ulin,Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, Yang dibeli dari H.WIDHIANTO Als.H.GUNAWAN pada tanggal 12 April 2010,

2. Bahwa Tanah Milik Penggugat tersebut berukuran Panjang 175.60 meter dan Lebar 91.00 meter serta luas keseluruhannya adalah seluas 15.510,3 meter dengan batas – batasnya adalah sebagai berikut :---
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Abdussamad
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Handil Gotong Rroyong
  - Sebalah Selatan berbatasan dengan : Jl.Handil Lokkudat
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : sabam Tauqid.sp
3. Bahwa Penggugat membeli bidang Tanah tersebut dari H.WIDHIANTO Als.H.GUNAWAN(Tergugat.I)dengan harga Rp 100.000.000;-(seratus juta rupiah) dengan cara 2(dua) kali Pembayaran; Bahwa pada tahap pertama Penggugat membayar harga Tanah tersebut sebesar Rp.60.000.000;(enam puluh juta rupiah)sesui dengan kwitansi pemebayaran yang di tandatangi oleh Tergugat.I pada tanggal 12 April 2010; dan Pembayaran yang ke 2(dua) sebesar Rp.40.000.000;(empat puluh juta rupiah;pada tanggal 19 juni 2010;sesuai dengan Kwitansi Pembayaran yang di tandatangi oleh Tergugat I;-----
4. Bahwa Pada saat Pelunasan harga Tanah tersebut Tergugat.I menyerahkan surat sebagai Alas hak atas Tanah tersebut berupa surat Sporadik Asli Atas Nama SUJARNO,S.Sos dengan Nomor :593/96/Pem ;tanggal 20 Nopemeber 2007;-----
5. Bahwa Penggugat pada waktu itu sempat bertanya kepada Tergugat. I kenapa Surat Tanah tersebut atas nama orang lain (SUJARNO.S.Sos)Tergugat.III; Namun Tergugat. I meyakinkan Penggugat bahwa Tergugat. I telah mendapat Kuasa dari Tergugat.III untuk menjualkan Tanah milik Tergugat IV.(SUJARNO; S.sos)dan sudah ada persetujuan dari Tergugat IV,dengan diserahkanya oleh tergugat III; berupa surat Aslinya berupa SPORADIK tersebut maka Penggugat yakin bahwa hal tersebut sudah ada Persetujuan dari Tergugat IV;maka Penggugat membeli Tanah tersebut;-----
6. Bahwa pada waktu Penggugat membeli Tanah tersebut bahwa lokasinya masih hutan dan masih banyak pohon kayu , dan pada tahun 2011 Penggugat melakukan pembersihan atas Tanah tersebut, setelah itu Tanah tersebut Pengugat petak - petak dijadikan Tanah Kaplingan sebanyak 48(empat puluh delapan) Kaplingan ;-----
7. Bahwa setelah Bidang Tanah tersebut dibersihkan dan menjadi Tanah kaplingan pada tahun 2011;Pengugat Menawarkan /untuk dijual Tanah Kaplingan tersebut kepada masyarakat tapi pada waktu itu tidak ada yang berminat karena akses jalan masih kecil;
8. Bahwa pada tahun 2013 barulah Tanah Kaplingan Tersebut terjual kepada masyarakat karena di lokasi tanah tersebut Akses jalan sudah lebar sehingga Tanah kaplingan Tersebut telah terjual kepada masyarakat sebanyak 48 Kapling dengan cara Kredit;---

Halaman 3 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB

#### 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

9. Bahwa sejak Penggugat membuka Lahan dan membersihkan Tanah tersebut sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2013 tidak ada sanggahan ataupun keberatan dari pihak manapun tentang Tanah tersebut; Karena tidak ada keberatan ataupun sanggahan atas tanah tersebut maka penggugat berani untuk menjual Tanah kaplingan tersebut kepada Masyarakat;-----
10. Bahwa Tanah yang di kapling Pengugat tersebut sudah terjual habis dan bahkan diatas tanah tersebut telah di terbitkan Surat Alas Hak berupa Surat Penguasaan Fisik (SPORADIK) atas nama orang lain / Pembeli kurang lebih 17 (tujuh belas) SPORADIK yang telah diterbitkan dan SPORADIK tersebut telah di tandatangi oleh Pihak Turut Tergugat I;-----
11. Bahwa baru pada tahun 2014 sekitar bulan juli ada datang SARBANI yang mengaku Keponak Tergugat.IV (HB.RAMLAN) mau mengambil Tanah tersebut; akan tetapi Penggugat tetap mempertahankannya, Penggugat tidak mau menyerahkan Tanah tersebut, namun tiga hari kemudian datang lagi orang yang tidak di kenal sebanyak 32 (tiga puluh dua) orang kelokasi Tanah milik Penggugat tersebut dengan menguasai Tanah milik Penggugat serta mencabut patok – patok tanda pembatas kaplingan di atas Tanah milik Penggugat tersebut;-----
12. Bahwa pada tanggal 15 Juli 2014 Penggugat mendapat imfo dari Kelurahan bahwa SUJARNO.S.Sos, Tergugat.IV telah mencabut SPORADIK No.593/96/Pem tanggal 20 Nopember 2007; padahal Tanah tersebut sudah di jual oleh Tergugat III melalui Tergugat.I,II; kepada Penggugat dan surat – surat Aslinya ada Pada Penggugat;-----
13. Bahwa dengan Informasi tersebut Penggugat mendatangi Kantor Lurah Guntung Payung; (Turut Tergugat .I.) dan Turut Tergugat I menyerahkan Potho Copy surat Pernyataan mencabut dari SURJARNO.S.Sos; yang di ketahui oleh Turut Tergugat.I sendiri;
14. Bahwa Penggugat adalah sebagai Pembeli yang beretiket baik dan Penggugat telah Memiliki Surat – Surat Yang Sah atas Kepemilikan Bidang Tanah tersebut berupa SPORADIK ( Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah ) atas nama SURJARNO.S.Sos; yang telah di terbitkan dan disahkan / diketahui oleh Lurah Guntung Payung sampai sekarang;
15. Bahwa Penggugat membeli obyek perkara bidang Tanah *a quo* dari H.WIDHIANTO Als.H.GUNAWAN dengan etiket baik.; dan sampai saat ini belum pernah di batalkan ataupun di jual kepada pihak lain ;-----
16. Bahwa sejak tahun 2010 Penggugat menguasai dan menggarap atas bidang – bidang Tanah tersebut tidak ada keberatan dan sanggahan dari pihak manapun sampai Penggugat mengajukan permohonan pembuatan Surat – surat alas hak atas tanah tersebut atas nama Para Pembeli dari Pihak Penggugat dan saat itu Tidak Ada Sengketa ataupun Menerima Keberatan dari pihak siapapun;-----

Halaman 4 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa pada tahun 2014 secara tiba-tiba HB.RAMLAN Tergugat III mengklaim / mengakui sebagai Pemilik atas Bidang Tanah Hak Milik PENGGUGAT yang di beli dari H.WIDHIANTO Als.H.GUNAWAN;tersebut dan terakhir bahwa Tanah yang menjadi objek sengketa telah di pasang patok oleh Tergugat.V (PT.GRAHA BANGUN PERSADA MAS ),-----
18. Bahwa Atas Pengakuan dan pengambilan ataupun Penguasaan atas Bidang Tanah Milik Penggugat tanpa pemberitahuan ataupun seizin dari Penggugat maka perbuatan Para Tergugat Tersebut merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum; -----
19. Bahwa akibat Perbuatan Para Tergugat yang mengambil Tanah – Tanah Hak Milik Penggugat tersebut tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat; sehingga Penggugat tidak bisa lagi memanfaatkan Tanah milik Penggugat tersebut sehingga menimbulkan suatu kerugian material yang diderita oleh Penggugat karena Penggugat harus mengembalikan harga Tanah yang telah terjual tersebut kepada Nasabah yang membatalkan jual beli tersebut.-----
20. Bahwa Kerugian Materiil Penggugat karena tidak bisa memanfaatkan Bidang Tanah yang menjadi Objek Sengketa A quo kalau di perhitungkan dengan harga sekarang adalah sebagai berikut : -----

No.	Perincian Harga Tanah	Keterangan
01.	Perincian Harga Tanah saat sekarang adalah @ .Rp.210.000;-(dua ratus sepuluh ribu rupiah)permeternya jadi kalau dikalikan dengan luas Tanah keseluruhan seluas 15.510,3 meter X @.Rp.210.000; adalah;-----	<b>Rp.3.557.163.000;-</b>
02.	Jadi Total Kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat akibat Pembatalan Surat Tanah yang dilakukan oleh Tergugat.III tersebut adalah sebesar ;-----	<b>Rp.3.557.163.000;-</b>

21. Bahwa untuk mencegah supaya obyek perkara tidak dipindah tangankan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Penggugat dan Menjamin agar Tergugat dapat mengembalikan obyek perkara dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat maka Penggugat Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan terhadap obyek perkara yaitu :
  - Berupa 1(satu)Bidang Tanah Hak milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat.V dan kepada siapa saja yang menguasainya tanpa hak dengan ukuran luas

Halaman 5 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruhnya 15.510,3 meter, yang terletak di Dulunya di Jalan Handil Gotong Royong RT.12 RW.03 Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin ;Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, Sekarang di Kenal dengan Jalan Guntung Damar RT.012 RW.03;Kelurahan Guntung Payung ,Kecamatan Landasar Ulin,Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, Yang dibeli dari H.WIDHIANTO Als.H.GUNAWAN pada tanggal 12 April 2010, dengan ukuran panjang 175.60 meter dan lebar 91.00 meter dan luas tanah seluas 15.510,3 meter dengan batas – batasnya adalah sebagai berikut :-----

Sebelah Utara berbatasan dengan : Abdussamad

Sebelah Timur berbatasan dengan : Handil Gotong Rroyong

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl.Handil Lokkudat

Sebelah Barat berbatasan dengan : sabam Tauqid.sp

22. Bahwa untuk Menjamin Pelaksanaan Putusan dan Hak Penggugat supaya tidak sia-sia dalam perkara ini, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum Para Tergugat secara Tanggung Renteng untuk Membayar Uang Paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari sampai Para Tergugat memenuhi isi putusan dalam perkara ini ;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Para Penggugat Memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Banjarbaru untuk berkenan MEMUTUSKAN perkara *a quo* sebagai berikut :-----

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berharga Semua Alat Bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara Aquo;---
3. Mengabulkan Permohonan Sita Jaminan terhadap Objek sengketa yang di ajukan Pengugat;

Berupa 1 (satu)Bidang Tanah Hak milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat V dan kepada siapa saja yang menguasainya tanpa hak dengan ukuran luas seluruhnya 15.510,3 meter, yang terletak di Dulunya di Jalan Handil Gotong Royong RT.12 RW.03 Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin ;Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, Sekarang di Kenal dengan Jalan Guntung Damar RT.012 RW.03;Kelurahan Guntung Payung ,Kecamatan Landasar Ulin,Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, Yang dibeli dari H.WIDHIANTO Als.H.GUNAWAN pada tanggal 12 April 2010, dengan ukuran panjang 175.60 meter dan lebar 91.00 meter dan luas tanah seluas 15.510,3 meter dengan batas – batasnya adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan : Abdussamad

Sebelah Timur berbatasan dengan : Handil Gotong Rroyong

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl.Handil Lokkudat

Halaman 6 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB

#### 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

Sebelah Barat berbatasan dengan : sabam Tauqid.sp

4. Menyatakan jual beli antara Pengugat dengan Tergugat I,II dan Tergugat III adalah sah menurut hukum dan mengikat bagi keduanya;-----
5. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan yang melawan hukum.;-----
6. Menyatakan Bahwa Penggugat Adalah Pemilik yang sah atas Bidang Tanah yang menjadi Obyek Perkara A Quo. -----
7. Menghukum Para Tergugat Untuk Mengembalikan atau menyerahkan Bidang – Bidang Tanah yang menjadi Objek Sengketa A.Quo secara suka Rela kepada Penggugat dengan keadaan Kosong tanpa di bebani Ganti Rugi ;-----
8. Menghukum Para Tergugat secara Tanggung Renteng untuk Membayar Kerugian Materiel kepada Penggugat Apabila Para Tergugat tidak mau mengembalikan Tanah yang menjadi Objek Sengketa kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

No.	Perincian Harga Tanah	Keterangan
01.	Perincian Harga Tanah saat sekarang adalah @ .Rp.210.000;-(dua ratus sepuluh ribu rupiah)permeternya jadi kalau dikalikan dengan luas Tanah keseluruhan seluas 15.510,3 meter X @.Rp.210.000; adalah;-----	<b>Rp.3.557.163.000;-</b>
02.	Jadi Total Kerugian Materil yang diderita oleh Penggugat akibat Pembatalan Surat Tanah yang dilakukan oleh Tergugat.III tersebut adalah sebesar ;-----	<b>Rp.3.557.163.000;-</b>

9. Menghukum Para Tergugat secara Tanggung Renteng untuk Membayar Uang Paksa (dwangsoom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari kepada Para, sampai para Tergugat melaksanakan isi putusan ini.
10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat Melakukan Upaya Hukum Banding, Kasasi, atau Verzet (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);--
11. Membebankan semua biaya yang timbul dalam Perkara ini kepada Para Tergugat. ---

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pihak PENGGUGAT KONVENSITERGUGAT REKONVENSII, Pihak TERGUGAT KONVENSII I dan TERGUGAT KONVENSII II, serta TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII masing-masing menghadap kuasanya tersebut, sedangkan untuk TERGUGAT KONVENSII III, TERGUGAT KONVENSII V dan TURUT TERGUGAT

Halaman 7 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KONVENSI tidak hadir dan/atau tidak pula mengirimkan wakilnya meski telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana ketentuan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa terhadap pihak yang tidak hadir dan/atau tidak mengirimkan wakilnya, oleh karena telah dipanggil secara sah dan patut maka terhadap pihak-pihak tersebut, Majelis Hakim menganggap pihak-pihak tersebut telah melepaskan hak-haknya untuk beracara di persidangan, sehingga terhadap pihak-pihak tersebut tidak perlu dipanggil lagi namun terhadap pihak-pihak tersebut tetap tunduk pada putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk M. AULIA REZA UTAMA, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Banjarbaru sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 13 Agustus 2015, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI tersebut, PIHAK TERGUGAT KONVENSI I memberikan jawaban pada tanggal 3 September 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM POKOK PERKARA /DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat I menyangkal dalil dalil penggugat yang tidak benar kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat I menyatakan sebagai penghubung atau perantara antara penjual dan pembeli sebidang tanah atas nama sujarno yang berasal dari junaidi tergugat II.
3. Bahwa benar tergugat III meguasai tanah tersebut dari tahun 2007 sampai dengan tahun 2010 tidak ada complain/keberatan dari pihak manapun (maupun dari Pihak Tergugat IV / Ramlan).
4. Bahwa benar tergugat III pada tahun 2010 telah menjual tanah yang berasal dari Junaidi kepada penggugat melalui perantara tergugat I seharga Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dengan rincian uang Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupia) diserahkan kepada tergugat III dan Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dibagi bagi sebagai jasa perantara.
5. Bahwa Tergugat I menyatakan bahwa sujarno (tergugat III) tidak serta merta membuat Pencabutan atas surat sporadic / surat Tanah yang telah tergugat III jual kepada Penggugat.
6. Bahwa benar penggugat sejak tahun 2010 telah membeli sebidang Tanah dengan perantaranya adalah Tergugat I dan memanfaatkan lahan tanah A quo dengan cara

Halaman 8 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuka lahan *A quo* untuk di jual dengan cara dikapling kapling tanpa ada gangguan dari pihak manapun.

### III. PENUTUP

Demikian Jawaban disusun dan ditandatangani ,oleh Tergugat I beralasan Hukum ,maka mohon dengan hormat kepada pengadilan Banjarbaru Cq.Majelis Hakim yang menerima,memeriksa dan mengadili untuk berkenan memutuskan

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menerima Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini

Dan apabila Pengadilan Negeri Banjarbaru Cq. Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan mengadili berpendapat lain mohon keputusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Pihak TERGUGAT KONVENSII memberikan jawaban pada tanggal 3 September 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### I. DALAM PROVISI

Bahwa tergugat II untuk menyatakan kebenaran dalil – dalil nya dan fakta-fakta yang terjadi maka dengan ini terhadap diri Tergugat II (atas nama meminta agar dilakukan Sumpah Pemutus);

#### II. DALAM POKOK PERKARA /DALAM KONPENSII

1. Bahwa Tergugat II menyangkal dalil-dalil penggugat yang tidak benar kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa tergugat II adalah anak kepala padang yang bernama ERMASDAHRI( Alm) pada saat itu. Kepala padang berhak membagi tanah untuk digarap
3. Bahwa selanjutnya tergugat II pada saat itu adalah anak buah tergugat IV sebagai pekerja proyek,
4. Bahwa orang tua tergugat II adalah kepala padang maka tergugat II menawarkan kepada tergugat IV untuk mendaftarkan dirinya dan pada pokoknya tergugat IV diberi tanah garapan 4 kavling *dengan ukuran 30 m x 200 m* .
5. Bahwa selanjutnya pada tahun 2003 tergugat IV pernah minta tolong kepada tergugat II untuk menjualkan tanah garapan pembagian dari orang tua tergugat II.sebagaimana lokasi tanah yang ditunjuk yang saat ini dikuasai oleh penggugat
6. Bahwa selanjutnya tergugat II berminat untuk membelinya pada saat itu dengan harga Rp 27.000.000,- yang dibayar dua tahap ,*Tahap*

*Halaman 9 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB*

#### 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)



pertama dibayar Rp 20.000.000,-( dua puluh juta rupiah) uang diambil langsung oleh RAMLAN (Tergugat IV) di rumah JUNAIDI (tergugat II) lokasi A Quo dan Tahap kedua dibayar Rp 7.000.000,-(tujuh juta rupiah) diserahkan oleh JUNAIDI (tergugat II) kerumah RAMLAN beralamat di jalan Bina Putra yang menerima uangnya adalah istri RAMLAM (tergugat IV) Akan tetapi pada saat setelah dibayar oleh tergugat II sebesar Rp 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah)Tergugat IV tidak menyerahkan surat tanah tersebut dengan alasan ; menurut tergugat IV ( RAMLAN) nanti ,nanti karena punya saya masih ada oleh sebab itu menunggu pemecahan.

7. Bahwa Tergugat II sudah membelinya 2 kavling dari tergugat IV seharga Rp 27.000.000,- ( duapuluh tujuh juta rupiah) maka kemudian pada tahun 2007 tergugat II mejual tanah tersebut kepada tergugat III melalui perantara tergugat I seharga Rp 35.000.000,-( tiga puluh lima juta rupiah ).
8. Bahwa pada saat itu tergugat IV menjual tanahnya 2 kavling yang terletak paling depan, sebagaimana lokasi tanah yang ditunjuk yang saat ini dikuasai oleh penggugat.
9. Bahwa pada bulan agustus 2014 mengadakan pertemuan di rumah JOHAN (alm) disaksikan JONI TERAS (alm) anggota polres banjarbaru ,H.ABDULAH,dan M.RAIDI yang pada pokoknya RAMLAN (tergugat IV) mengakui bahwa telah menjual tanah kepada JUNAIDI (tergugat II) dan menyerahkan suratnya menunggu PEMECAHAN.
10. Bahwa benar tergugat II menyatakan sebidang tanah atas nama SUJARNO (tergugat III ) berasal dari JUNAIDI (tergugat II).
11. Bahwa benar tergugat III pada tahun 2010 telah menjual tanah yang berasal dari Junaidi kepada penggugat melalui perantara tergugat I seharga Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah ).
12. Bahwa tergugat II menyatakan tanah A quo tersebut adalah berasal pembelian dari tergugat IV.

### III. PENUTUP

Demikian Jawaban disusun dan ditandatangani ,oleh Tergugat II beralasan Hukum ,maka mohon dengan hormat kepada pengadilan Banjarbaru Cq. Majelis Hakim yang menerima,memeriksa dan mengadili untuk berkenan memutuskan :

#### DALAM PROVISI :

- Menyatakan Tergugat II minta dilakukan *Sumpah Pemutus*.

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menerima Jawaban Tergugat II untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini

Halaman 10 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan apabila Pengadilan Negeri Banjarbaru Cq.Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan mengadili berpendapat lain mohon keputusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, TERGUGAT KONVENSI IV/ PENGGUGAT REKONVENSI mengajukan eksepsi dan jawaban pada tanggal 3 September 2015 yang sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam jawaban ini.
2. Bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat IV adalah *kabur (obscuur libel)* karena Penggugat dengan Tergugat IV tidak memiliki hubungan Kausalitas
3. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV adalah salah alamat, dan tidak berdasarkan hukum karena tanah sengketa yang di Gugat oleh Penggugat berbeda dengan tanah yang dimiliki oleh Tergugat IV
4. Bahwa batas-batas tanah dan Ukuran Tanah yang didalilkan oleh Penggugat terhadap Tergugat IV adalah :

Sebelah utara berbatasan dengan : Abdussamad

Sebelah Timur berbatasan dengan : Handil Gotong Rroyong

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl.Handil Lokkudat

Sebelah Barat berbatasan dengan : Sabam Tauqid.sp

Dengan Panjang 175.60 meter

Lebar 91.00 meter,

Luas keseluruhan 15.510,3 meter;

Sedangkan batas-batas tanah yang dimiliki oleh Tergugat IV adalah:

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sri Suwarni

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Jamhari

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Handil

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Rawa

Dengan Panjang: 230 Depa

Lebar: 30 Depa

Sesuai dengan surat Keterangan No.158/AGR/KGP/XI/81 atas nama HB.RAMELAN/Tergugat IV tanggal 15 Nopember 1981 (Bukti T-1)

Maka berdasarkan hal tersebut di atas bahwa gugatan Penggugat adalah *gugatan yang kabur (obscuur libel)*, dan *salah alamat*, maka sepatutnya secara hukum Gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

Halaman 11 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa semua jawaban yang terurai dalam bagian Eksepsi tersebut di atas dianggap terulang kembali dalam bagian pokok perkara ini sepanjang relevan dan analog.
  2. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas semua dalil gugatan Penggugat, kecuali yang telah diakui secara tegas kebenarannya.
  3. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas semua gugatan Penggugat karena Gugatan Penggugat tidak disusun secara sistimatis dan tidak berdasarkan hukum
  4. Bahwa Tergugat IV menolak dalil gugatan Penggugat karena Penggugat dengan Tergugat IV tidak memiliki hubungan Kausalitas/tidak mempunyai hubungan hukum
  5. Bahwa dalam Posita Penggugat angka 5 mengatakan SUJARNO.S.Sos dan HB RAMLAN adalah Tergugat IV sedangkan dalam gugatan Penggugat dalam angka 3 dan 4 bahwa SUJARNO.S.Sos adalah Tergugat III dan HB.RAMLAN sebagai Tergugat IV, sehingga antara gugatan dengan Posita Perkara yang diajukan oleh Penggugat sangat Tidak jelas (*obscuur libel*)
  6. Bahwa dalam posita angka 12 dan 17 penggugat terulang kembali yang terdapat dalam angka 5 posita Penggugat dimana SUJARNO.S.Sos merupakan Tergugat IV sedangkan dalam Gugatan Penggugat SUJARNO.S.Sos adalah Tergugat III dan HB. RAMLAN juga Tergugat III sedangkan dalam Gugatan Penggugat HB.RAMLAN sebagai Tergugat IV
- Bahwa dengan berdasarkan hal tersebut di atas bahwa gugatan Penggugat adalah *gugatan yang kabur (obscuur libel)*, maka kiranya Pengadilan Negeri Banjarbaru lewat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**DALAM REKONVENSİ**

Untuk dan atas nama Penggugat dalam Rekonvensi dengan ini mengajukan gugatan balik kepada Tergugat Kompensi (dulu disebut sebagai Penggugat) sebagai berikut :

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam eksepsi dan pokok perkara di atas mohon dianggap dipergunakan kembali dalam bagian Rekonvensi sepanjang relevan analog.
2. Bahwa gugatan Penggugat kompensi tanggal 18 April 2015 dengan perkara No.23/Pdt.G/2015/PN.Bjb telah berakibat menimbulkan image negatif terhadap Penggugat Rekonvensi dan keluarga, sehingga menimbulkan keresahan di masyarakat seolah-olah Penggugat Rekonvensi telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum dan norma agama serta berada pada posisi yang salah/tidak benar. Selain itu membuat Penggugat Rekonvensi terganggu dalam berusaha dan banyak waktu tersita serta banyak mengeluarkan dana termasuk menyewa pengacara.
3. Bahwa berdasarkan fakta hukum gugatan Penggugat kompensi yang ditujukan kepada Penggugat Rekonvensi adalah suatu gugatan yang tidak sempurna, gugatan kabur (*obscuur libel*), gugatan yang salah alamat dan gugatan yang tidak berdasarkan hukum karena antara Penggugat kompensi dengan Penggugat Rekonvensi tidak ada hubungan

Halaman 12 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum ataupun hubungan Kausalitas, oleh karena itu gugatan Penggugat konpensi tersebut tidak mempunyai dasar hukum dan tidak mempunyai alasan yang cukup untuk dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis, dan dapat digolongkan perbuatan melawan hukum, sehingga menimbulkan kerugian yang besar kepada Penggugat Rekonvensi, baik kerugian moril maupun kerugian materil.

4. Bahwa atas perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi tersebut wajar dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi baik kerugian materil karena :

- I. Penggugat Rekonvensi tidak bisa berusaha selama satu bulan yang satu harinya kerugian Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah). Selama satu bulan sebesar Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah)
- II. Lepasnya peluang usaha karena tidak terlayannya relasi bisnis selama jalannya proses perkara ini Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).
- III. Membayar honor pengacara sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

Maupun kerugian moril karena tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi. Kerugian moril tersebut memang tidak dapat diukur dengan materi (uang), namun adalah patut dan adil bila ditaksir sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Jadi total kerugian Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 756.000.000,- (tujuh ratus lima puluh enam juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi secara tunai dengan mata uang yang sah dan sekaligus.

5. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya gugatan Penggugat Rekonvensi ini, maka terhadap harta Tergugat Rekonvensi baik benda tidak bergerak yaitu rumah tempat tinggal yang ditempati maupun harta bergerak lainnya mohon diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Banjarbaru.

6. Bahwa untuk dilaksanakan dan mentaati putusan tuntutan ini secara suka rela maka berdasar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan isi putusan ini sejak dibacakan sampai dilaksanakan.

7. Bahwa karena gugatan ini didasarkan fakta dan dasar hukum yang kuat dan sah menurut hukum maka beralasan putusan ini dapat dilaksanakan serta-merta, walaupun Tergugat Rekonvensi melakukan upaya hukum banding, maupun kasasi.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Banjarbaru lewat Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

Halaman 13 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat IV seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

**DALAM REKONVENSII**

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materil dan inmateril kepada Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari TERGUGAT KONVENSII I dan TERGUGAT KONVENSII II serta TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII tersebut di atas, PENGGUGAT KONVENSII/TERGUGAT REKONVENSII telah mengajukan Replik pada tanggal 17 September 2015, yaitu sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan dan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa atas Replik dari PENGGUGAT KONVENSII/TERGUGAT REKONVENSII tersebut di atas, TERGUGAT KONVENSII I dan TERGUGAT KONVENSII II serta TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII, PENGGUGAT KONVENSII/TERGUGAT REKONVENSII masing-masing telah mengajukan Duplik pada tanggal 1 Oktober 2015, yaitu sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan dan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan Gugatan Konvensinya, PENGGUGAT KONVENSII/TERGUGAT REKONVENSII telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Asli dan fotokopi surat pernyataan atas nama H.GUNAWAN, tertanggal 13 Desember 2014, yang selanjutnya pada copy tersebut diberi tanda ----- P-1 ;
2. Asli dan fotocopy surat kwitansi pembayaran pertama pembelian sebidang tanah sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta Rupiah) dari M.RIZKY ANSHARI tertanggal 12 April 2010, yang selanjutnya pada copy tersebut diberi tanda ----- P-2 ;
3. Asli dan fotocopy surat kwitansi pelunasan pembelian sebidang tanah sebesar Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta Rupiah) dari MUHAMMAD RIZKY ANSHARI tertanggal 19 Juni 2010, yang selanjutnya pada copy tersebut ----- P-3 ;
4. Asli dan fotocopy surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) atas nama SUJARNO,S.Sos, Nomor 593/96/Pem tertanggal 20 Nopember 2007, yang selanjutnya pada copy tersebut diberi tanda ----- P-4 ;

*Halaman 14 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Asli dan fotocopy surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) PP.24/1997 jo PMNA/BKPN No.3 Th.1997 Pasal 76, atas nama MUHAMMAD RIZQY ANSHARI, No.593/242/Pem tertanggal 10 Oktober 2011, yang selanjutnya pada copy tersebut diberi tanda ----- P-5 ;
6. Asli dan fotokopi surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) PP.24/1997 jo PMNA/BKPN No.3 Th.1997 Pasal 76 atas nama SAIDI ARKANIE,SE , No.593/207/Pem tertanggal 28 Oktober 2013 yang selanjutnya pada copy tersebut diberi tanda----- P-6;
7. Asli dan fotokopi surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) PP.24/1997 jo PMNA/BKPN No.3 Th.1997 Pasal 76 atas nama AHMAD KUSAIRI, No.593/206/Pem tertanggal 28 Oktober 2013, yang selanjutnya pada copy tersebut diberi tanda----- P-7;
8. Asli dan fotokopi surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) PP.24/1997 jo PMNA/BKPN No.3 Th.1997 Pasal 76 atas nama JIMMY HENDRA, No.593/037/Pem tertanggal 29 April 2014, yang selanjutnya pada copy tersebut diberi tanda ----- P-8;
9. Asli dan fotokopi surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) PP.24/1997 jo PMNA/BKPN No.3 Th.1997 Pasal 76 atas nama DEBBY ANGGRAINI, No.593/238/Pem tertanggal 10 Oktober 2011, yang selanjutnya pada copy tersebut diberi tanda ----- P-9;
10. Asli dan fotokopi surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) PP.24/1997 jo PMNA/BKPN No.3 Th.1997 Pasal 76 atas nama SITI DJAMILAH,Dra.Hj, No.593/241/Pem tertanggal 10 Oktober 2011, yang selanjutnya pada copy tersebut diberi tanda ----- P-10;
11. Asli dan fotokopi gambar peta citra satelit pada skala 1 cm : 1000 m, 500 m, 100 m, dan 200 m pada lokasi tanah sengketa, yang selanjutnya pada copy tersebut diberi tanda ----- P-11;
12. Asli dan fotocopy berita acara pemeriksaan lokasi pada saat mediasi, yang selanjutnya pada copy tersebut diberi tanda ----- P-12;

Fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah dilakukan pemateraan dan kemudian setelah dicocokkan ternyata sama dengan aslinya, dan selanjutnya fotokopiannya dilampirkan dalam berkas perkara ini.

Menimbang, bahwa disamping bukti surat, PENGGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS juga telah mengajukan saksi-saksi, yaitu sebagai berikut:

1. **ABDUL SAMAD**, dengan disumpah telah memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan PENGGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS, TERGUGAT KONVENS I dan II, serta TERGUGAT KONVENS III, tetapi saya tidak

Halaman 15 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- kenal dengan TERGUGAT KONVENS I IV / PENGGUGAT REKONVENS I, TERGUGAT KONVENS I V serta TURUT TERGUGAT;
- Bahwa antara PENGGUGAT KONVENS I/TERGUGAT REKONVENS I dengan para TERGUGAT KONVENS I sedang ada masalah tanah yang letaknya di Jalan Guntung Damar / Guntung Payung Kel. Guntung Payung Kec. Landasan Ulin Kota Banjarbaru, dan kebetulan tanah tersebut berbatasan langsung dengan tanah milik saksi;
  - Bahwa saksi tidak tahu luas tanah milik PENGGUGAT KONVENS I/TERGUGAT REKONVENS I yang menjadi sengketa;
  - Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah milik PENGGUGAT KONVENS I/TERGUGAT REKONVENS I yang menjadi sengketa;
  - Bahwa batas-batas tanah saksi :
    - Utara : Selamat
    - Selatan : Soejarno
    - Timur : Handil gotong royong
    - Barat : Sabar Taufik
  - Bahwa saksi memiliki tanah pada Tahun 1997 yang saksi beli dari Pak Budi dan sekarang tanahnya sudah saksi jual pada Tahun 2012 ke Pak Subandi ;
  - Bahwa saat itu tanah milik saksi sudah memiliki surat tanah berupa Sporadik ;
  - Bahwa saksi mengelola tanah untuk digarap dan ditanami padi sejak Tahun 1999 selama ± 3 (tiga) tahun ;
  - Bahwa saksi tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan TERGUGAT KONVENS I IV / PENGGUGAT REKONVENS I;
  - Bahwa saksi tidak tahu Siapa pemilik tanah sengketa sebelum menjadi milik TERGUGAT KONVENS I III;
  - Bahwa saksi tidak ingat bahwa saksi pernah bertemu dengan TERGUGAT KONVENS I I dan II, dan TERGUGAT KONVENS I III;
  - Bahwa saat itu saksi belum pernah bertemu langsung dengan TERGUGAT KONVENS I III, namun saksi kenal dengan TERGUGAT KONVENS I I dan II pada saat TERGUGAT KONVENS I I dan II membawa Sporadik milik TERGUGAT KONVENS I III kepada saksi untuk minta tanda tangan saksi sebagai saksi batas milik TERGUGAT KONVENS I III;
  - Bahwa waktu itu TERGUGAT KONVENS I I dan II mengatakan karena tanah saksi berbatasan dengan tanah TERGUGAT KONVENS I III maka saksi diminta untuk tanda tangan sebagai saksi batas pada Sporadik milik TERGUGAT KONVENS I III;
  - Bahwa waktu itu saksi yang lebih dahulu tanda tangan di Sporadik milik TERGUGAT KONVENS I III, saksi yang lain belum tanda tangan;

Halaman 16 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak ingat kapan saksi tanda tangan sporadik milik TERGUGAT KONVENSII III;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah milik TERGUGAT KONVENSII III;
- Bahwa lebih dulu saksi yang mempunyai tanah disitu daripada TERGUGAT KONVENSII III;
- Bahwa waktu itu TERGUGAT KONVENSII I dipercaya TERGUGAT KONVENSII III untuk membersihkan tanahnya bukan untuk dikelola dan yang membersihkan tanah tersebut adalah orang-orangnya TERGUGAT KONVENSII I;
- Bahwa TERGUGAT KONVENSII I bukan warga setempat namun saksi berteman dengan TERGUGAT KONVENSII I sudah lama ;
- Bahwa saat itu saksi membeli tanah seharga Rp.5.000.000,00 (lima juta Rupiah) sebanyak 36 (tiga puluh enam) borong yang luasnya ± 1 Ha dan sudah saksi jual seharga Rp.210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta Rupiah) kepada Pak Subandi ;
- Bahwa dalam sporadik milik saksi, terdapat tanda tangan TERGUGAT KONVENSII III dan saksi yakin itu tandatangan TERGUGAT KONVENSII III karena diberitahu oleh Ketua RT ;
- Bahwa saksi tidak tahu persis sejak kapan tanah saksi berbatasan dengan tanah TERGUGAT KONVENSII III;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah milik TERGUGAT KONVENSII II berbatasan dengan tanah sengketa, tapi yang saksi tahu TERGUGAT KONVENSII II punya banyak lahan ;
- Bahwa saat ini ada perbedaan kondisi tanah sengketa dulu dan sekarang, kalau dulu kondisi tanah sengketa tidak ada jalan tol dan sungai, kalau sekarang ada;
- Bahwa saksi tidak tahu, yang saksi tahu pemilik tanah sengketa yaitu TERGUGAT KONVENSII III lalu dijual ke Ir. Denny, seterusnya saksi tidak tahu lagi tanah tersebut dijual kepada siapa ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Ir. Denny;
- Bahwa saksi tidak tahu Ada hubungan apa antara TERGUGAT KONVENSII I dan TERGUGAT KONVENSII III;
- Bahwa saksi tidak tahu pekerjaan TERGUGAT KONVENSII I apakah sebagai makelar tanah atau bukan;
- Bahwa saksi pernah tanda tangan Sporadik pada bukti PK/ TR - 5, PK/ TR - 6, dan PK/ TR – 8;
- Bahwa pada waktu itu saksi dan pemilik tanah yang lain membersihkan handil secara bergotong royong setiap minggu;
- Bahwa TERGUGAT KONVENSII III tidak pernah ikut gotong royong, Tergugat III hanya memberi uang kepada TERGUGAT KONVENSII I untuk membantu gotong royong ;

Halaman 17 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII tidak pernah ikut gotong royong;
  - Bahwa saksi kenal dengan Ketua Handil yaitu Amat Pentel;
  - Bahwa tidak ada yang keberatan soal kepemilikan tanah sengketa sejak tanah tersebut dikuasai oleh TERGUGAT KONVENSII III;
  - Bahwa tanah sengketa masuk wilayah Guntung Damar Kel. Guntung Payung Kec. Landasan Ulin Kota Banjarbaru;
  - Bahwa saksi tidak pernah melihat atau bertemu dengan TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII;
  - Bahwa prinsip saksi kalau tanah TERGUGAT KONVENSII III berbatasan dengan tanah saksi maka tanah tersebut milik TERGUGAT KONVENSII III;
  - Bahwa saksi yakin bahwa bukti PK/ TR - 4 yaitu Sporadik yang ditandatangani saksi adalah milik TERGUGAT KONVENSII III karena saksi percaya dengan TERGUGAT KONVENSII I sebagai orang kepercayaan TERGUGAT KONVENSII III;
  - Bahwa setelah tanah milik saksi dijual, saksi pernah datang ke lokasi tanah sengketa namun setelah tahun 2012 saksi tidak pernah lagi datang ke tempat tersebut ;
  - Bahwa jarak antara rumah saksi dengan tanah saksi sekitar 1,5 km ;
- Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi di kesimpulan.

## 2. H. ANANG BARNI dengan disumpah telah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui dihadirkan di persidangan adalah sehubungan dengan masalah tanah milik TERGUGAT KONVENSII III yang sekarang menjadi sengketa dan letaknya di Jalan Handil Gotong Royong RT.12 RW.03 Kel. Guntung Payung Kec.Landasan Ulin Kota Banjarbaru ;
- Bahwa saksi tahu ada permasalahan di atas adalah dari TERGUGAT KONVENSII II;
- Bahwa saksi lupa batas-batas tanah sengketa di atas ;
- Bahwa tanah di atas awalnya adalah milik TERGUGAT KONVENSII II, namun saksi tidak tahu sebelum milik TERGUGAT KONVENSII II, tanah sengketa adalah milik siapa;
- Bahwa waktu itu saksi sebagai Ketua RT setempat mengetahui proses ganti rugi tanah dari TERGUGAT KONVENSII II kepada TERGUGAT KONVENSII III melalui perantara TERGUGAT KONVENSII I;
- Bahwa waktu itu yang mengurus surat pengantar untuk membuat Sporadik TERGUGAT KONVENSII III yaitu TERGUGAT KONVENSII I, sedangkan TERGUGAT KONVENSII II yang mengurus jual beli tanah tersebut;
- Bahwa waktu itu TERGUGAT KONVENSII III tidak hadir;
- Bahwa saksi beranggapan wajar sekalipun yang menjual tanah bukan pemilikinya karena saksi kenal dan percaya dengan perantaranya;

Halaman 18 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak ikut tanda tangan pada kwitansi tersebut namun saksi tahu nominalnya yaitu Rp.100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) ;
- Bahwa saksi tidak tahu kwitansinya dimana saat ini, mungkin disimpan di kantor kelurahan ;
- Bahwa saksi pernah tanda tangan Sporadik pada bukti P-4 sampai dengan P-12 ;
- Bahwa ketika masih menjadi milik TERGUGAT KONVENSII, tanah tersebut belum ada Sporadiknya dan hanya berupa kwitansi ganti rugi saja ;
- Bahwa waktu tanah masih milik TERGUGAT KONVENSII tanah tersebut mau dijadikan lahan pertanian namun karena tidak ada air maka tidak jadi ;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Ketua RT setempat sejak Tahun 1995 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa sejak saksi lahir sampai sekarang tinggalnya di daerah Guntung Damar yang letaknya di sekitar lokasi tanah sengketa ;
- Bahwa pada tahun 1995 saksi punya tanah di Jalan Guntung Damar yang jaraknya sekitar 100 m dari tanah sengketa ;
- Bahwa waktu itu kondisi tanah kering dan tidak ada air hingga tidak bisa ditanami padi ;
- Bahwa saksi tidak tahu TERGUGAT KONVENSII menjual tanah TERGUGAT KONVENSII kepada Ir. Denny (orang tua PENGGUGAT KONVENSII/TERGUGAT REKONVENSII), saksi tahunya waktu melihat kwitansi jual beli tanah saja;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah TERGUGAT KONVENSII tahu tanahnya dijual TERGUGAT KONVENSII kepada Ir. Denny;
- Bahwa saksi tahu kalau Ir. Denny telah mengkapling-kapling tanah sengketa sebanyak ± 30 (tiga puluh) kapling dan dipasang patok ;
- Bahwa waktu itu saksi pernah didatangi orang suruhan TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII yaitu Arbani, dia menanyakan dimana tanah milik TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII, lalu saksi jawab tidak tahu, selain itu Arbani membawa fotocopy Sporadik yang terlihat kabur dan tidak jelas lalu fotocopy Sporadik tersebut ditunjukkan kepada saksi ;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dan kenal dengan TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII ;
- Bahwa selama saksi menjabat sebagai Ketua RT, tidak ada orang yang keberatan atas tanah tersebut termasuk TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII namun sekitar Tahun 2014 ada yang datang dan keberatan yaitu Arbani yang mengaku sebagai keponakan TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII dan menanyakan dimana letak tanah TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII dan saksi jawab tidak tahu ;

Halaman 19 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII tidak memiliki tanah di obyek tanah sengketa, karena saksi sebagai Ketua RT tidak pernah menandatangani surat-surat tanah atas nama TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan TERGUGAT KONVENSII III waktu saksi datang ke Bank Mega karena TERGUGAT KONVENSII III bekerja di Bank Mega ;
- Bahwa awalnya saksi diberitahu oleh TERGUGAT KONVENSII II lalu saksi dipanggil Lurah mengenai surat pernyataan pencabutan Sporadik TERGUGAT KONVENSII III, lalu saksi diminta tanda tangan surat pencabutan tetapi saksi tidak mau karena saksi selaku Ketua RT pernah menandatangani Sporadik milik TERGUGAT KONVENSII III;
- Bahwa saksi tidak tahu dalam perkara ini Lurah berpihak kepada siapa;
- Bahwa saksi tidak kenal Sri Suwarni dan Jamhari;
- Bahwa waktu di kelurahan saksi diberitahu Lurah bahwa Sri Suwarni, Jamhari, Lurah dan TERGUGAT KONVENSII III sendiri sudah menandatangani surat pernyataan pencabutan Sporadik TERGUGAT KONVENSII III;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa bermasalah sekitar Tahun 2014 waktu Arbani datang ke rumah saksi bersama preman-preman ;
- Bahwa pada Tahun 1980 yang menjabat sebagai Kepala Kampung yaitu Masrip namun sekarang sudah meninggal ;
- Bahwa tanah yang dijual TERGUGAT KONVENSII II kepada TERGUGAT KONVENSII III adalah tanah yang sama dengan tanah sengketa;
- Bahwa Arbani datang menemui saksi sebelum TERGUGAT KONVENSII III tanda tangan surat pencabutan Sporadik ;
- Bahwa pada Tahun 2010 TERGUGAT KONVENSII I dan TERGUGAT KONVENSII II telah menjual tanah kepada PENGGUGAT KONVENSII/TERGUGAT REKONVENSII yang waktu itu kondisi tanahnya masih berupa tanah kosong dan belum ada bangunan;
- Bahwa PENGGUGAT KONVENSII/TERGUGAT REKONVENSII yang membersihkan tanahnya sendiri;
- Bahwa waktu itu saksi diberitahu secara lisan oleh kelurahan bahwa TERGUGAT KONVENSII III sudah mencabut Sporadik miliknya;
- Bahwa apabila ada orang yang akan membuat sporadik, yang saksi lakukan yaitu minta KTP yang bersangkutan dan melakukan pengecekan ke lokasi tanah, lalu setelah saksi-saksi yang lain tanda tangan baru saksi menandatangani surat pengantar tersebut ;
- Bahwa saksi kenal dengan orang-orang yang bertanda tangan di dalam seporadik milik PENGGUGAT KONVENSII/TERGUGAT REKONVENSII;

Halaman 20 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bersama pihak kelurahan datang ke lokasi untuk melakukan pengukuran dan mengetahui batas-batas tanah ;
  - Bahwa yang berwenang mengeluarkan Sporadik yaitu kelurahan ;
  - Bahwa waktu itu pihak kelurahan hanya memberitahu saja kepada saksi bahwa TERGUGAT KONVENSII telah mencabut Sporadik miliknya tetapi saksi tidak melihat surat pencabutannya ;
  - Bahwa orang tua TERGUGAT KONVENSII adalah Kepala Padang pada Tahun 1980 yang berhak membagi tanah garapan kepada orang-orang yang menerima ;
- Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi di kesimpulan;

3. **ACHMAD**, dengan disumpah telah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa tahun 1992-2008 saksi ditunjuk oleh masyarakat sebagai Ketua Handil Gotong Royong yang mengkoordinir pembersihan lahan secara gotong royong yang waktu itu kondisinya masih hutan ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik tanah tersebut tapi saksi mendapat upah kebersihan dari TERGUGAT KONVENSII sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah) / petak untuk membersihkan tanah tersebut, kemudian TERGUGAT KONVENSII menjual tanah tersebut ke Ir. Denny tetapi saksi tidak tahu dijual berapa;
- Bahwa luas tanah tersebut berukuran 100 m x 200 m ;
- Bahwa awalnya tanah tersebut adalah milik TERGUGAT KONVENSII dan istrinya ;
- Bahwa oleh Ir. Denny tanah tersebut di kapling-kaplingkan;
- Bahwa di tanah tersebut telah ada pondoknya tapi saksi tidak tahu siapa yang membangun pondok tersebut;
- Bahwa saksi memiliki tanah di lokasi tersebut dari hasil pembagian tanah garap yang diguncang / dilotre pada Tahun 1992, waktu itu yang membagi-bagikan tanah yaitu orang tua TERGUGAT KONVENSII yang saat itu sebagai Kepala Padang dan TERGUGAT KONVENSII sebagai pelaksana yang membagi-bagikan tanah, namun tanah milik saksi sudah saksi jual ke Sabar Toyib dan oleh Sabar Toyib dijual lagi ke orang lain;
- Bahwa saksi tinggal di sekita tanah tersebut adalah sejak lahir Tahun 1971
- Bahwa waktu itu tanahnya masih berupa hutan lalu warga yang memiliki tanah dari hasil pembagian lahan bergotong-royong membersihkan lahan tersebut ;
- Bahwa waktu itu saksi mencatat yang mendapat pembagian lahan tersebut secara diguncang ada 30 (tiga puluh) orang dan meskipun orang yang sudah mendaftar untuk mendapat pembagian lahan tidak hadir asalkan membayar Rp.5.000,00 (lima ribu Rupiah) tetap mendapat pembagian lahan ;

Halaman 21 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa orang luar yang bukan warga setempat juga mendapat bagian lahan tersebut, yang penting namanya sudah tercatat setelah membayar uang Rp.5.000,00 (lima ribu Rupiah) ;
- Bahwa saat pembgian tanah, Tidak ada hadir dari pihak kelurahan dan hanya dihadiri oleh Ketua RT saja ;
- Bahwa saksi mendengar bahwa TERGUGAT KONVENSII dan TERGUGAT KONVENSII menjual tanah kepada pihak lain
- Bahwa saat ini telah ada jalan besar di tanah tersebut;
- Bahwa seingat saksi yang mendapat pembagian tanah garap yaitu Jaelani, Hanafi, Syueb, Ahyar, Rusli, dan Utuh ;
- Bahwa Tanah saksi berbatasan dengan tanah TERGUGAT KONVENSII;
- Bahwa waktu itu tanah tersebut dikuasai oleh TERGUGAT KONVENSII, TERGUGAT KONVENSII I, dan Ir. Denny ;
- Bahwa yang menggarap tanah TERGUGAT KONVENSII III yaitu TERGUGAT KONVENSII I;
- Bahwa saksi tidak tahu saat transaksi jl beli tanah;
- Bahwa Abdussamad ada memiliki tanah di lokasi tanah sengketa, yaitu membeli tanah dari Budi, karena tidak bisa membayar lalu tanah tersebut dijual lagi oleh Abdussamad ke orang lain ;
- Bahwa Ir. Denny memiliki tanah sekitar 2 -3 tahun yang lalu ;
- Bahwa saksi kenal dengan Ir. Denny waktu jadi patner kerja sekitar Tahun 2013 - 2014 ;
- Bahwa saksi tidak kenal TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII, Sri Suwarni dan Windarto ;
- Bahwa waktu itu H. Anang Barni sebagai Ketua RT saat itu, namun yang pertama kali jadi Ketua RT setempat yaitu kakak saksi ;
- Bahwa pemilik tanah sebelum dibeli pihak Hotel Efa adalah saksi lalu dijual ke Sabar Toyib terus dijual ke Hotel Efa;
- Bahwa saksi disebut juga dengan nama Amat Pentel;
- Bahwa yang menjadi Kepala Padang saat itu yaitu kakak saksi yaitu bapaknya TERGUGAT KONVENSII II;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah sengketa karena saksi dan warga yang membagi-bagi tanah dengan cara di guncang ;
- Bahwa ukuran tanah sengketa adalah 35 depa x 30 depa ;
- Bahwa saksi tidak tahu waktu terjadi jual beli tanah tapi saksi diberitahu Ir. Denny waktu bertemu dilokasi kalau Ir. Denny beli tanah dari H. Widiyanto ;
- Bahwa saksi tidak melihat kwitansi jual beli tanah sengketa di atas;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan lokasi tanah sengketa adalah sekitar 500 m ;

Halaman 22 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB

#### 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

- Bahwa saat ini saksi melihat di lokasi tanah sengketa sudah banyak ditanami tanaman;
- Bahwa pemilik lahan membayar iuran tiap minggu Rp.5.000,00 (lima ribu Rupiah) dan uangnya untuk membeli makanan dan minuman buat yang gotong royong membersihkan lahan ;
- Bahwa saksi tidak melihat surat jual beli tanah dari Tergugat II ke H.Widianto terus dijual lagi ke Ir. Denny
- Bahwa saksi meyakini bahwa tanah sengketa pernah menjadi milik TERGUGAT KONVENSI II, TERGUGAT KONVENSI I dan Ir. Denny karena mereka yang membersihkan lahan dengan membayar upah ke orang lain ;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi di kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan Gugatan Konvensinya, TERGUGAT REKONVENSI I dan TERGUGAT REKONVENSI II telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) atas nama SUJARNO,S.Sos, No.593/96/Pem tertanggal 20 Nopember 2007, yang selanjutnya pada copy tersebut diberi tanda ----- T.I & T.II -1 ;
2. Fotokopi surat kwitansi pembayaran pertama pembelian sebidang tanah sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta Rupiah) dari M.RIZKY ANSHARI tertanggal 12 April 2010, yang selanjutnya pada copy tersebut diberi tanda ----- T.I & T.II -2 ;

Fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas telah dilakukan pemateraan dan Pihak Kuasa TERGUGAT REKONVENSI I dan TERGUGAT REKONVENSI II tidak dapat menunjukan aslinya, dan selanjutnya fotokopian tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini.

Menimbang, bahwa Pihak Kuasa dari TERGUGAT REKONVENSI I dan TERGUGAT REKONVENSI II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat, TERGUGAT KONVENSI IV/ PENGUGAT REKONVENSI juga telah mengajukan saksi-saksi yaitu sebagai berikut:

1. Asli dan fotokopi surat keterangan Kepala Kampung Guntung Payung No.158/AGR/KGP/XI/81 tertanggal 15 Nopember 1981, yang selanjutnya pada fotokopi tersebut diberi tanda ----- T.IV -1;
2. Asli dan fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan Tahun 2014 atas nama HB. RAMELAN, yang selanjutnya pada fotokopi tersebut diberi tanda ----- T.IV - 2;
3. Asli dan fotokopi surat setoran pajak daerah (SSPD) PBB Tahun 2015 atas nama HB. RAMELAN, yang selanjutnya pada fotokopi tersebut diberi tanda ----- T.IV - 3;

Halaman 23 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Asli dan fotokopi surat keterangan Kepala Kampung Guntung Payung No.157/AGR/KGP/V/1981 tertanggal 9 Mei 1981, yang selanjutnya pada fotokopi tersebut diberi tanda ----- T.IV - 4;
5. Asli dan fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan Tahun 2015 atas nama SRI SUWARNI, yang selanjutnya pada fotokopi tersebut diberi tanda----- T.IV - 5;
6. fotokopi surat keterangan Kepala Kampung Guntung Payung No.156/AGR/KGP/V/1981 tertanggal 31Mei 1981, yang selanjutnya pada fotokopi tersebut diberi tanda ----- T.IV - 6;
7. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan Tahun 2015 atas nama SRI SUWARNI, yang selanjutnya pada fotokopi tersebut diberi tanda ----- T.IV - 7;

Fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah dilakukan pemateraan dan kemudian setelah dicocokkan ternyata sama dengan aslinya, dan selanjutnya fotokopiannya dilampirkan dalam berkas perkara ini.

Menimbang, bahwa selain bukti surat, TERGUGAT KONVENSII / PENGGUGAT REKONVENSII juga mengajukan saksi, yaitu sebagai berikut:

1. **SOEJIMO**, dengan disumpah telah memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa yang saksi ketahui adalah ada masalah tanah sengketa yang terletak di Jalan Handil Gotong Royong RT.12 RW.03 Kel.Guntung Payung Kec. Landasan Ulin Kota Banjarbaru;
  - Bahwa saksi kenal dengan TERGUGAT KONVENSII / PENGGUGAT REKONVENSII sebelum tahun 1980 sebagai rekan, waktu itu TERGUGAT KONVENSII / PENGGUGAT REKONVENSII bekerja sebagai instalatir listrik;
  - Bahwa TERGUGAT KONVENSII / PENGGUGAT REKONVENSII memiliki tanah di sekitar tanah sengketa;
  - Bahwa batas-batas tanah Tergugat IV :
    - : Saksi
    - : Jamhari
    - : Handil gotong royong
    - : Rawa
  - Ukuran luas tanah Tergugat IV yaitu 32 x 320 depa ;
  - Bahwa TERGUGAT KONVENSII / PENGGUGAT REKONVENSII mendapat pembagian tanah tahun 1980 dari ayah TERGUGAT KONVENSII II yang merupakan Kepala Padang dan TERGUGAT KONVENSII II sebagai pelaksana yang membagi-bagikan tanah dengan harga Rp.2.000.000,00 (dua juta Rupiah) kepada saksi, TERGUGAT KONVENSII / PENGGUGAT REKONVENSII dan yang lainnya ;

Halaman 24 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanah saksi letaknya agak jauh dengan tanah TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI yaitu sekitar 120 depa ;
- Bahwa saksi dan TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI mendapat tanah secara bersamaan;
- Bahwa sampai saat ini tanah tersebut Tidak ada masalah dan masih menjadi milik TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI;
- Bahwa saat itu keadaannya masih berupa hutan yang ditumbuhi pohon besar dan kecil dan belum ada jalan, lalu warga bergotong-royong dan iuran untuk membuat sungai kecil agar bisa dilalui jukung menuju ke lokasi tanah tersebut dan sejak saat itu jalan tersebut diberi nama Jalan Handil Gotong Royong, setelah ada jalan sungai lalu tidak diminta iuran lagi, sekarang tanah tersebut tidak seperti hutan lagi dan banyak ditumbuhi tanaman perdu ;
- Bahwa yang mengkoordinir untuk membuat Jalan Handil Gotong Royong adalah TERGUGAT KONVENSI II;
- Bahwa saksi dan TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI tidak ikut gotong royong dan hanya membayar iuran saja;
- Bahwa ukuran tanah TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI adalah sama dengan tanah pembagian yang lain;
- Bahwa awalnya tidak ada SKT nya, namun setelah  $\pm$  1 tahun barulah memiliki SKT, dan yang menyerahkan SKT yaitu TERGUGAT KONVENSI II;
- Bahwa TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI dan saksi menerima SKT tersebut dalam tahun yang sama ;
- Bahwa seingat saksi yang tanda tangan SKT yaitu camat kalau kepala kampung saksi tidak ingat ;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan menerima SKT;
- Bahwa tanah saksi dekat dengan tanah sengketa yaitu posisinya berada di sebelah kiri ke arah barat tanah sengketa ;
- Bahwa kondisi tanah sengketa saat ini telah berubah yaitu waktu saksi lewat ketika akan ke rumah TERGUGAT KONVENSI II sekitar bulan Juni-Juli 2015, saksi melihat ada bangunan, katanya bangunan tersebut milik TERGUGAT KONVENSI II;
- Bahwa saksi tidak ingat siapa saja yang tanda tangan pada SKT;
- Bahwa saksi tidak tahu yang memproses SKT, tetapi TERGUGAT KONVENSI II yang menyerahkan SKT kepada saksi dan sampai sekarang SKT tersebut masih saksi pegang ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendaftarkan surat tanah ke kantor desa ;
- Bahwa pemerintahan desa di tanah sengketa sudah ada sejak Tahun 1981;

Halaman 25 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sampai sekarang masih memiliki tanah tersebut namun saksi tidak tahu alasannya kenapa TERGUGAT KONVENSII membangun rumah di tempat tanah saksi;
- Bahwa saksi tidak pernah meminta TERGUGAT KONVENSII untuk mengembalikan tanah tersebut;
- Bahwa saksi mulai menggarap tanah sejak Tahun 1981-1983 lalu Tahun 1984 saksi tidak menggarap tanah lagi karena tidak ada air dan tidak bisa ditanami padi;
- Bahwa saksi kenal dengan Sri Suwarni yang merupakan isteri TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII;
- Bahwa saat ini saksi tinggal di Jl. RO Ulin Banjarbaru ;
- Bahwa tanah saksi berbatasan dengan TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII, Jamhari, Sri Suwarni dan Witomo ;
- Bahwa tanah TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII pernah dikelola untuk ditanami padi tapi tidak berhasil lalu selama 2 (dua) tahun tanah milik TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII dibersihkan oleh TERGUGAT KONVENSII II yang waktu itu TERGUGAT KONVENSII II dipercaya TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII untuk membersihkan lahan tersebut agar bisa dilintasi oleh jukung ;
- Bahwa TERGUGAT KONVENSII II menerima upah dari TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII untuk membersihkan lahan tersebut namun yang membersihkan tanah bukan TERGUGAT KONVENSII II tetapi orang-suruhan TERGUGAT KONVENSII II;
- Bahwa SKT tidak langsung diserahkan TERGUGAT KONVENSII II kepada masing-masing pemilik tanah, pemilik tanah bayar DP dulu, setelah lunas baru SKT diserahkan kepada masing-masing pemilik tanah;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan sdr. UDAD;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya di kesimpulan;

## 2. **MARSIDI**, dengan disumpah telah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dan TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII sudah kenal sebelum Tahun 1980 ;
- Bahwa TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII dan istrinya yang bernama Sri Suwarni memiliki tanah di lokasi tersebut dengan cara ganti rugi Rp.2.000.000,00 (dua juta Rupiah) per kaplingnya ;
- Bahwa waktu itu tidak diperbolehkan membeli tanah 2 kapling dan namanya jadi satu, sehingga TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII membeli tanah 2 kapling atas nama TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII dan istrinya ;

Halaman 26 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu itu saksi dan TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI pernah ditawarkan tanah di lokasi di Guntung Damar oleh TERGUGAT KONVENSI II, kemudian TERGUGAT KONVENSI II memberitahu saksi dan TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI lokasi tanahnya ;
- Bahwa pada Tahun 1980 Kepala Padang yang juga bapaknya TERGUGAT KONVENSI II telah membagi-bagikan tanah garap kepada warga, kemudian saksi dan TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI ditawarkan tanah oleh TERGUGAT KONVENSI II dengan ganti rugi sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta Rupiah), lalu dilakukan pembayaran awal Rp.500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) dan sisanya dibayar selama  $\pm$  1 (satu) tahun sebesar Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu Rupiah) ;
- Bahwa surat tanah atau segel baru diserahkan pada Tahun 1981 setelah pembayarannya lunas oleh TERGUGAT KONVENSI II;
- Bahwa waktu itu TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI membayar uang ganti rugi tanah sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta Rupiah) kepada TERGUGAT KONVENSI II;
- Bahwa sampai sekarang saksi tidak tahu dan tidak pernah mendengar tanah milik TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI dipermasalahkan orang lain;
- Bahwa saksi tidak ada diberitahu oleh TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI bahwa tanahnya diakui oleh orang lain;
- Bahwa selama TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI memiliki tanah tersebut, TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI dan warga ada membayar iuran untuk pembersihan lahan dilokasi sebesar Rp.25.000,00 (dua puluh lima ribu Rupiah) setiap bulannya untuk membersihkan lahan yang pada Tahun 1980 bernama Guntung Damar lalu setelah dibersihkan secara gotong rotong diberi nama Jalan Handil Gotong Royong ;
- Bahwa wilayah Guntung Damar dan Guntung Payung adalah tidak sama;
- Bahwa batas-batas tanah TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI, yaitu :
  - Utara : Sri Suwarni
  - Selatan : Jamhari
  - Timur : Handil gotong royong
  - Barat : Bangunan
- Bahwa tanah milik TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI dan Sri Suwarni (isteri TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI) tidak dijual, tapi kalau tanah milik Witomo, Widarto, Sujimo tidak tahu apakah dijual atau tidak ;

Halaman 27 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Jamhari mendapatkan tanah dari Kepala Padang melalui TERGUGAT KONVENSI II;
- Bahwa tanah Jamhari tidak ada bangunannya dan hanya ada jalan yang dibangun diatas tanah Jamhari;
- Bahwa saksi menggarap tanah sejak Tahun 1980 – 1981 untuk ditanami padi tapi tidak ada hasilnya lalu saksi biarkan saja ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah saat ini tanahnya dikuasai orang lain;
- Bahwa saksi masih memiliki tanah saksi tersebut;
- Bahwa sekitar setengah tahun yang lalu saksi ada datang melihat ke lokasi tanah milik saksi sendiri ;
- Bahwa tanah saksi dibatasi atau dikasih patok dengan kayu ulin ;
- Bahwa Tanah saksi berbatasan dengan :
  - Utara : Tidak tahu
  - Selatan : Sujimo
  - Timur : Handil gotong royong
  - Barat : Rawa
- Bahwa saksi tidak tahu yang membuat segel tapi yang ngurus surat-suratnya yaitu TERGUGAT KONVENSI II;
- Bahwa surat segel milik saksi masih ada ;
- Bahwa saksi masih ada komunikasi dengan Sujimo;
- Bahwa di daerah tersebut sudah ada Ketua RT sejak Tahun 1981 ;
- Bahwa saksi tidak ingat nama kepala kampungnya;
- Bahwa saksi terakhir datang ke lokasi tanah sekitar 6 tahun yang lalu dan saksi melihat ada gubuk ;
- Bahwa saksi Tidak pernah mendengar nama Kai Itik atau Arbani ;
- Bahwa saksi bukti surat atas kepemilikan tanah milik saksi sudah tidak ada lagi karena waktu pindah rumah saksi lupa menyimpannya dimana ;
- Bahwa yang tanda tangan pada bukti T-1 adalah para pemilik lahan;
- Bahwa Tergugat membersihkan lahan menggunakan alat berupa sensaw untuk memotong kayu dan kayunya diangkut dan dibakar oleh TERGUGAT KONVENSI II melalui sungai dengan menggunakan jukung ;
- Bahwa jukung yang digunakan TERGUGAT KONVENSI II adalah jukung milik TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI yang diberikan kepada TERGUGAT KONVENSI II sebagai alat operasional untuk membersihkan lahan ;
- Bahwa pada Tahun 1981 tanah milik TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI pernah ditanami padi tapi gagal terus dibiarkan ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik rumah yang dibangun dilokasi dekat jembatan;

Halaman 28 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa nama Guntung Damar adalah sebutan kampung dari TERGUGAT KONVENSI II;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi di kesimpulan;

3. **ARBANI**, dengan disumpah telah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa tanah PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI dan isterinya yaitu Sri Suwami ada di daerah Jalan Handil Gotong Royong RT.12 RW.03 Kel. Guntung Payung Kec. Landaan Ulin Kota Banjarbaru ;
- Bahwa PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI dan isterinya membeli tanah dari Kepala Padang melalui anak Kepala Padang yaitu TERGUGAT KONVENSI II;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat tanah milik TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI dan isterinya, saksi hanya diberitahu fotocopynya saja pada Tahun 1981 ;
- Bahwa sejak Tahun 2013 sampai dengan sekarang saksi mendapat upah dari TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI untuk menjaga tanah TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI dan isterinya ;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI, yaitu :
  - Utara : Sri Suwami
  - Selatan : Widarto
  - Timur : Rawa
  - Barat : Handil gotong royong
- Bahwa saksi diberitahu oleh TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI sendiri tentang batas-batas tanahnya tersebut;
- Bahwa waktu itu patok pembatas tanah tidak jelas lalu saksi disuruh TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI untuk memasang patok;
- Bahwa patok pembatas ada 25 biji dan saksi beri warna merah ;
- Bahwa saksi sudah berkoordinasi untuk memasang patok dengan pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI
- Bahwa saksi kenal TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI Tahun 2007 waktu jual beli tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak pasti jumlahnya dalam mendapat upah dari TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI;
- Bahwa saksi yang membuat pondok pada Tahun 2014, karena waktu itu saksi di suruh menjaga tanah TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI;
- Bahwa saksi tidak tahu Berapa TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI dan isterinya membeli tanah tersebut;

Halaman 29 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah ke rumah TERGUGAT KONVENSII tapi tidak untuk bertanya tentang surat tanah milik TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII dan isterinya melainkan untuk membeli tanah dilokasi tersebut ;
- Bahwa waktu saksi bertemu TERGUGAT KONVENSII II dia tidak pernah mengklaim tanah milik TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII;
- Bahwa saksi Tidak pernah ke rumah Ketua RT dengan membawa preman;
- Bahwa rumah saksi letaknya jauh dengan rumah Ketua RT ;
- Bahwa saksi pernah melihat surat tanah atas nama TERGUGAT KONVENSII II dan surat tanah tersebut ditanda tangani dan diketahui oleh Ketua RT setempat ;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi di kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di objek sengketa in cassu, dengan hasil sebagaimana ada dalam berita acara sidang *in cassu*;

Menimbang, bahwa TERGUGAT KONVENSII I dan II serta TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 21 Januari 2016;

Menimbang, bahwa PENGGUGAT KONVENSII/TERGUGAT REKONVENSII tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawaban, kuasa dari pihak TERGUGAT KONVENSII I dan II ada dimintakan suatu putusan provisi yang pada pokoknya agar dilaksanakan sumpah pemutus;

Menimbang, bahwa sumpah pemutus adalah sumpah yang diperintahkan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain untuk pemutusan suatu perkara, sumpah pemutus merupakan sumpah yang diucapkan oleh salah satu pihak atas permintaan atau perintah pihak lawan dan daya kekuatan akan sumpah ini dapat memutuskan perkara atau mengakhiri perselisihan. Bahwa adapun yang menjadi syarat formil dari sumpah pemutus adalah tidak adabukti apapun;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan dari pihak TERGUGAT KONVENSII I dan II tersebut agar dilaksanakan sumpah pemutus, menurut Majelis Hakim tidak lah perlu

*Halaman 30 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB*



dilaksanakan oleh karena dalam perkara ini ternyata masing-masing pihak masih mempunyai alat bukti-alat bukti untuk menguatkan dalil-dalilnya masing-masing;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap permintaan Pihak TERGUGAT KONVENSI I dan II agar dilaksanakan sumpah pemutus harus lah ditolak;

## **DALAM KONVENSI**

### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban, Pihak TERGUGAT KONVENSI IV telah mengajukan eksepsi yang padapokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan penggugat kabur (*obscuur libel*);

Bahwa gugatan PENGGUGAT KONVENSI kepada TERGUGAT KONVENSI IV adalah *kabur (obscuur libel)* karena PENGGUGAT KONVENSI dengan TERGUGAT KONVENSI IV tidak memiliki hubungan Kausalitas karena letak, batas dan ukuran tanah yang didalilkan oleh PENGGUGAT KONVENSI terhadap TERGUGAT KONVENSI IV adalah berbeda dengan tanah yang dimiliki oleh TERGUGAT KONVENSI IV;

2. *Gugatan Penggugat salah alamat*;

Bahwa gugatan PENGGUGAT KONVENSI terhadap TERGUGAT KONVENSI IV adalah salah alamat, dan tidak berdasarkan hukum TERGUGAT KONVENSI IV karena batas-batas dan ukuran tanah yang didalilkan oleh PENGGUGAT KONVENSI terhadap TERGUGAT KONVENSI IV adalah berbeda yaitu apabila dalam gugatan PENGGUGAT KONVENSI:

Sebelah utara berbatasan dengan : Abdussamad

Sebelah Timur berbatasan dengan : Handil Gotong Rroyong

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl.Handil Lökkudat

Sebelah Barat berbatasan dengan : Sabam Tauqid.sp

Dengan Panjang 175.60 meter

Lebar 91.00 meter,

Luas keseluruhan 15.510,3 meter;

Sedangkan batas-batas tanah yang dimiliki oleh Tergugat IV adalah:

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sri Suwami

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Jamhari

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Handil

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Rawa

Dengan Panjang: 230 Depa

Lebar: 30 Depa

(Sesuai dengan surat Keterangan No.158/AGR/KGP/XI/81 atas nama

HB.RAMELAN/Tergugat IV tanggal 15 Nopember 1981 (Bukti T-1)).



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut di atas, PENGGUGAT KONVENSI dalam dupliknya telah pula memberikan tanggapan sebagai berikut:

1. Gugatan PENGGUGAT KONVENSI adalah kabur (*obscuur libel*) karena antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT KONVENSI IV tidak mempunyai hubungan Hukum adalah tidak benar karena berdasarkan Jawaban TERGUGAT KONVENSI I dan II bahwa Tanah yang menjadi Objek sengketa dalam Perkara *Aquo* dulunya benar adalah miliknya TERGUGAT KONVENSI IV akan tetapi pada tahun 2003 tanah tersebut telah dijual oleh TERGUGAT KONVENSI IV kepada TERGUGAT KONVENSI II dengan harga Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) dan pada tahun 2007 tanah tersebut dijual lagi oleh TERGUGAT KONVENSI II kepada TERGUGAT KONVENSI III dengan harga Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) akan tetapi surat-surat tanah tersebut tidak diserahkan oleh TERGUGAT KONVENSI IV kepada TERGUGAT KONVENSI II dan Penjualan tanah tersebut melalui Perantara yaitu TERGUGAT KONVENSI I dan pada tahun 2007 tanah tersebut di jual lagi oleh TERGUGAT KONVENSI II kepada TERGUGAT KONVENSI III dan pada tahun 2010 Tanah tersebut dijual lagi oleh TERGUGAT KONVENSI III kepada PENGGUGAT KONVENSI melalui Perantara TERGUGAT KONVENSI I dengan harga Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan pada tahun 2014 tanah tersebut diklaim/ dikuasai oleh TERGUGAT KONVENSI IV dan oleh TERGUGAT KONVENSI IV secara melawan hukum tanah tersebut dijual lagi kepada TERGUGAT KONVENSI V yang saat ini tidak hadir dan tidak menggunakan haknya, sehingga tidak benar kalau Gugatan PENGGUGAT KONVENSI tersebut tidak mempunyai hubungan hukum karena riwayat tanah tersebut membuktikan bahwa faktanya TERGUGAT KONVENSI IV telah menjual 2 (dua) kali atas tanah tersebut pertama pada tahun 2003 oleh TERGUGAT KONVENSI IV Tanah tersebut telah dijual kepada TERGUGAT KONVENSI II dan pada tahun 2014 tanah tersebut dijual lagi kepada TERGUGAT KONVENSI V;
2. Gugatan PENGGUGAT KONVENSI salah alamat karena Objek sengketa dalam Perkara *Aquo* adalah tidak sama dengan Gugatan PENGGUGAT KONVENSI hal ini dapat dilihat pada Surat Keterangan No. 158/AGR/KGP/XI/81 atas nama HB.RAMELAN tanggal 15 Nopember 1981; dalil tergugat ini secara tegas PENGGUGAT KONVENSI Tolak karena berdasarkan Jawaban dari TERGUGAT KONVENSI II bahwa surat – surat tanah tersebut tidak di serahkan oleh TERGUGAT KONVENSI IV kepada TERGUGAT KONVENSI II sehingga pada waktu TERGUGAT KONVENSI II menjual Tanah yang menjadi Objek sengketa tidak ada suratnya sehingga TERGUGAT KONVENSI III mengajukan Permohonan ke Kelurahan Landasan Ulin dan pada tahun 2007 oleh TERGUGAT KONVENSI III dibuatlah SPORADIK oleh TERGUGAT KONVENSI III dengan NO.593/96/Pem tanggal 20

Halaman 32 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 2007 dimana asal tanah tersebut dibeli dari TERGUGAT KONVENSII, justru PENGGUGAT KONVENSII meragukan kebenaran dari Surat Keterangan tanah milik TERGUGAT KONVENSII IV tersebut dimana pada saat tanggal Surat Keterangan tersebut dibuat pada tanggal 15 Nopember 1981 tersebut jatuh pada hari Minggu jadi jatuh pada hari libur, dan di dalam surat Keterangan tanah tersebut adalah tidak ada saksi yang ikut tandatangan di surat tersebut, dan di atas surat tersebut tidak ada tandatangan dari Ketua Rukun Tetangga(RT) dan langsung di tandatangi oleh Kepala Kampung hal ini tidak lazim surat-surat Keterangan tanah Baik itu SKT./SP. dan SPORADIK seharusnya Ketua Rukun Tetangga (RT) ikut tanda tangan;

Bahwa TERGUGAT KONVENSII IV mendalilkan Batas-batas tanah yang dimilikinya berdasarkan surat Keterangan tanah Nomor. 158/AGR/KGP/XI/81 berbatasan di Sebelah Utara berbatasan dengan SRI SUWARNI, sebelah Selatan Berbatasan dengan tanah JAMHARI sebelah timur berbatasan dengan tanah HANDIL dan sebelah barat berbatasan dengan RAWA, sedangkan faktanya pada saat di lapangan ditemukan fakta bahwa Tanah yang menjadi Objek sengketa dalam Perkara ini kalau dicocokkan dengan surat milik TERGUGAT KONVENSII IV tidak sesuai dengan surat Keterangan Tanah milik TERGUGAT KONVENSII IV Sebelah Utaranya benar SRI SUWARNI sedangkan di sebelah selatannya seharusnya jalan bukan JAMHARI, sehingga keabsahan surat Keterangan Tanah milik dari TERGUGAT KONVENSII IV tersebut diragukan kebenarannya karena tidak lazim dan tidak sesuai dengan ketentuan Undang-undang tentang Pendaftaran tanah Karena Eksepsi TERGUGAT KONVENSII IV tersebut sudah memasuki Pokok perkara.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi TERGUGAT KONVENSII IV dan tanggapan dari PENGGUGAT KONVENSII atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Eksepsi karena Gugatan Kabur, atau sering disebut dengan *Exceptio Obscur Libel* atau *Exceptio Obscuri Libeli* adalah eksepsi yang berkaitan dengan surat gugatan yang tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Bahwa dalam praktek dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur, dan masing-masing bentuk didasarkan pada faktor-faktor tertentu antara lain:

- Tidak jelasnya dasar hukum gugatan,
- Tidak jelasnya Objek Sengketa,
- Kontradiksi antara Posita dengan Petitum.
- Masalah Posita Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum,

Halaman 33 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terkait dengan hal tersebut Majelis Hakim telah melihat gugatan PENGGUGAT KONVENSI bahwa ternyata dalam gugatannya, PENGGUGAT KONVENSI telah dengan jelas mendalilkan atau/ menyebutkan tentang objek sengketa yaitu Tanah Milik PENGGUGAT KONVENSI berukuran Panjang 175.60 meter dan Lebar 91.00 meter serta luas keseluruhannya adalah seluas 15.510,3 meter persegi dengan batas – batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Abdussamad
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Handil Gotong Rroyong
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl.Handil Lokkudat
- Sebelah Barat berbatasan dengan : sabam Tauqid.sp

Bahwa terkait dengan berbedanya letak, batas dan ukuran tanah yang didalilkan oleh PENGGUGAT KONVENSI terhadap TERGUGAT KONVENSI IV dengan tanah yang dimiliki oleh TERGUGAT KONVENSI IV, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap perkara *a quo* pada tanggal 2 November 2015, dan ternyata hasil Pemeriksaan Setempat tersebut masih relevan dengan dalil gugatan PENGGUGAT KONVENSI;

Menimbang, bahwa dengan demikian terkait dengan hal tersebut, maka Majelis Hakim menolak eksepsi dari TERGUGAT KONVENSI IV terkait dengan gugatan kabur (*obcuur libel*).

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi yang kedua dari TERGUGAT KONVENSI IV yaitu karena Gugatan PENGGUGAT KONVENSI salah alamat, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa para ahli hukum sering menyebut eksepsi ini dengan istilah *Error in Persona* (Kesalahan orang).

Menimbang, bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 menyatakan bahwa pada prinsipnya menyebutkan: "*Bahwa hanya Penggugat-lah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya*" dengan berdasar pada putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Desember 1958 Nomor 4 K/Sip/1958, yang berbunyi: "*Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak*";

Menimbang, bahwa berdasarkan pada hal tersebut di atas, setelah Majelis Hakim mencermati posita dari gugatan PENGGUGAT KONVENSI ternyata PENGGUGAT KONVENSI pada pokoknya telah mendalilkan bahwa pada tahun 2014 secara tiba-tiba HB. RAMLAN (TERGUGAT KONVENSI III) mengklaim / mengakui sebagai Pemilik atas Bidang Tanah Hak Milik PENGGUGAT KONVENSI yang dibeli dari H.WIDHIANTO Als.H.GUNAWAN (TERGUGAT KONVENSI I) dan bahwa Tanah yang didalilkan milik PENGGUGAT KONVENSI yang menjadi objek sengketa *in cassu* telah dipasang patok oleh TERGUGAT KONVENSI V (PT.GRAHA BANGUN PERSADA MAS ). Bahwa atas pengakuan dan pengambilan ataupun Penguasaan atas Bidang Tanah Milik PENGGUGAT

Halaman 34 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KONVENSI tanpa pemberitahuan ataupun seizin dari PENGGUGAT KONVENSI adalah merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum sehingga PENGGUGAT KONVENSI tidak bisa lagi memanfaatkan Tanah milik PENGGUGAT KONVENSI tersebut sehingga menimbulkan suatu kerugian material yang diderita oleh PENGGUGAT KONVENSI karena PENGGUGAT KONVENSI harus mengembalikan harga Tanah yang telah terjual tersebut kepada Nasabah yang membatalkan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada dalil-dalil gugatan PENGGUGAT KONVENSI di atas, telah jelas didalilkan bahwa antara PENGGUGAT KONVENSI dengan TERGUGAT KONVENSI IV ada terdapat suatu perselisihan hukum yang harus diselesaikan diantara keduanya;

Menimbang, bahwa dengan berdasar pada Putusan Mahkamah Agung No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 dan putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Desember 1958 Nomor 4 K/Sip/1958, maka terkait dengan eksepsi pihak TERGUGAT KONVENSI IV yang menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT KONVENSI adalah salah alamat haruslah ditolak, oleh karena terdapat suatu perselisihan hukum (hubungan hukum) yang harus diselesaikan diantara keduanya;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari uraian-uraian pertimbangan di atas, maka eksepsi-eksepsi dari TERGUGAT KONVENSI IV tidaklah beralasan menurut hukum seluruhnya, oleh sebab itu eksepsi-eksepsi tersebut harus dinyatakan **ditolak** untuk seluruhnya;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah Tanah PENGGUGAT KONVENSI yang dulunya terletak di Jalan Handil Gotong Royong RT.12 RW.03 Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, sekarang di Jalan Guntung Damar RT.012 RW.03 Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, yang dibeli dari H.WIDHIANTO Als H. GUNAWAN (TERGUGAT KONVENSI I) pada tanggal 12 April 2010 dengan harga Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan cara 2 (dua) kali pembayaran yaitu sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) pada tanggal 12 April 2010 dan sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) pada tanggal 19 Juni 2010 dan TERGUGAT KONVENSI I telah menyerahkan surat Sporadik Atas Nama SUJARNO, S.Sos. dengan Nomor :593/96/Pem tanggal 20 Nopemeber 2007 dengan ukuran Panjang 175.60 meter dan Lebar 91.00 meter dan luas keseluruhannya adalah seluas 15.510,3 meter dengan batas – batasnya adalah sebagai berikut :---

Sebelah Utara berbatasan dengan : Abdussamad

Sebelah Timur berbatasan dengan : Handil Gotong Rroyong

Halaman 35 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl.Handil Lökkudat

Sebelah Barat berbatasan dengan : sabam Tauqid. sp

Bahwa TERGUGAT KONVENSI I telah mendapat Kuasa dari TERGUGAT KONVENSI III untuk menjualkan tanah milik SUJARNO, S.sos. dengan diserahkannya oleh TERGUGAT KONVENSI III berupa surat aslinya berupa SPORADIK tersebut;

Bahwa pada waktu PENGGUGAT KONVENSI membeli tanah tersebut masih berupa hutan dan masih banyak pohon kayu, dan pada tahun 2011 PENGGUGAT KONVENSI melakukan pembersihan atas tanah tersebut, setelah itu tanah tersebut PENGGUGAT KONVENSI petak - petak dijadikan tanah kaplingan sebanyak 48 (empat puluh delapan) kaplingan. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT KONVENSI menawarkan /untuk dijual tanah kaplingan tersebut kepada masyarakat tapi pada waktu itu tidak ada yang berminat karena akses jalan masih kecil. Bahwa pada tahun 2013 barulah Tanah Kaplingan Tersebut terjual kepada masyarakat karena di lokasi tanah tersebut akses jalan sudah lebar sehingga tanah kaplingan tersebut telah terjual kepada masyarakat sebanyak 48 Kapling dengan cara Kredit;---

Bahwa sejak PENGGUGAT KONVENSI membuka lahan dan membersihkan tanah tersebut sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2013 tidak ada sanggahan ataupun keberatan dari pihak manapun tentang tanah tersebut;

Bahwa tanah yang dikapling PENGGUGAT KONVENSI tersebut sudah terjual habis dan bahkan di atas tanah tersebut telah di terbitkan surat alas hak berupa Surat Penguasaan Fisik (SPORADIK) atas nama para pembeli kurang lebih telah ada 17 (tujuh belas) SPORADIK yang telah diterbitkan dan SPORADIK tersebut telah ditandatangani oleh pihak TURUT TERGUGAT KONVENSI;

Bahwa baru pada tahun 2014 sekitar bulan juli ada datang SARBANI/ ARBANI yang mengaku keponakan TERGUGAT KONVENSI III yaitu TERGUGAT KONVENSI IV (HB. RAMLAN) mengklaim/ mengakui tanah tersebut dan akan mengambil tanah tersebut, akan tetapi PENGGUGAT KONVENSI tetap mempertahankannya, PENGGUGAT KONVENSI tidak mau menyerahkan tanah tersebut, namun tiga hari kemudian datang lagi orang yang tidak dikenal sebanyak 32 (tiga puluh dua) orang ke lokasi tanah milik PENGGUGAT KONVENSI tersebut dengan mengusai tanah milik PENGGUGAT KONVENSI serta mencabut patok – patok tanda pembatas kaplingan di atas tanah milik PENGGUGAT KONVENSI tersebut dan tanah yang menjadi objek sengketa saat ini telah dipasang patok oleh TERGUGAT KONVENSI V (pihak PT.GRAHA BANGUN PERSADA MAS);

Bahwa pada tanggal 15 Juli 2014 PENGGUGAT KONVENSI mendapat info dari Kelurahan bahwa SUJARNO, S. Sos. (TERGUGAT KONVENSI III) telah mencabut SPORADIK No.593/96/Pem tanggal 20 Nopember 2007, padahal tanah tersebut sudah dijual oleh TERGUGAT KONVENSI III melalui TERGUGAT KONVENSI I dan II kepada PENGGUGAT KONVENSI dan surat – surat Aslinya ada Pada PENGGUGAT KONVENSI;

*Halaman 36 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan informasi tersebut PENGGUGAT KONVENSI mendatangi Kantor Lurah Guntung Payung (TURUT TERGUGAT KONVENSI) dan TURUT TERGUGAT KONVENSI menyerahkan fotokopi surat pernyataan mencabut dari SURJARNO.S.Sos. (TERGUGAT KONVENSI III) yang diketahui oleh TURUT TERGUGAT KONVENSI sendiri;

Bahwa PENGGUGAT KONVENSI adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan PENGGUGAT KONVENSI telah memiliki surat – surat yang sah atas kepemilikan bidang tanah tersebut berupa SPORADIK (Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah) atas nama SURJARNO.S.Sos. (TERGUGAT KONVENSI III) yang telah diterbitkan dan disahkan / diketahui oleh Lurah Guntung Payung sampai sekarang;

Bahwa Atas pengakuan dan pengambilan ataupun Penguasaan atas Bidang Tanah Milik PENGGUGAT KONVENSI tanpa pemberitahuan ataupun seizin dari PENGGUGAT KONVENSI maka perbuatan PARA TERGUGAT KONVENSI tersebut merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum dan pada akhirnya PENGGUGAT KONVENSI tidak bisa lagi memanfaatkan Tanah milik PENGGUGAT KONVENSI tersebut sehingga menimbulkan suatu kerugian material yang diderita oleh PENGGUGAT KONVENSI karena PENGGUGAT KONVENSI harus mengembalikan harga Tanah yang telah terjual tersebut kepada Nasabah yang membatalkan jual beli tersebut.

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, TERGUGAT KONVENSI I pada pokoknya tidak menyangkal isi dari gugatan PENGGUGAT KONVENSI yaitu TERGUGAT KONVENSI I menyatakan sebagai penghubung atau perantara antara penjual dan pembeli sebidang tanah atas nama SUJARNO yang berasal dari JUNAIDI (TERGUGAT KONVENSI II). Bahwa benar TERGUGAT KONVENSI III menguasai tanah tersebut dari tahun 2007 sampai dengan tahun 2010 tidak ada komplain/keberatan dari pihak manapun (maupun dari Pihak TERGUGAT KONVENSI IV / HB. Ramlan). Bahwa benar TERGUGAT KONVENSI III pada tahun 2010 telah menjual tanah yang berasal dari JUNAIDI (TERGUGAT KONVENSI II) kepada PENGGUGAT KONVENSI melalui perantara TERGUGAT KONVENSI I seharga Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dengan rincian uang Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupia) diserahkan kepada TERGUGAT KONVENSI III dan Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dibagi-bagi sebagai jasa perantara. Bahwa TERGUGAT KONVENSI I menyatakan bahwa SUJARNO (TERGUGAT KONVENSI III) tidak serta merta membuat pencabutan atas surat sporadik/ surat tanah yang telah TERGUGAT KONVENSI III jual kepada PENGGUGAT KONVENSI. Bahwa benar PENGGUGAT KONVENSI sejak tahun 2010 telah membeli sebidang tanah dengan perantaranya adalah TERGUGAT KONVENSI I dan memanfaatkan lahan tanah *a quo* dengan cara membuka lahan *a quo* untuk dijual dengan cara di kapling-kapling tanpa ada gangguan dari pihak manapun.

Halaman 37 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



Menimbang, bahwa dalam jawabannya, TERGUGAT KONVENSII pada pokoknya juga tidak menyangkal isi dari gugatan PENGGUGAT KONVENSII yaitu TERGUGAT KONVENSII II adalah anak kepala padang yang bernama ERMASDAHRI (Alm) pada saat itu. Bahwa kepala padang berhak membagi tanah untuk digarap. Bahwa selanjutnya TERGUGAT KONVENSII II pada saat itu adalah anak buah TERGUGAT KONVENSII IV sebagai pekerja proyek. Bahwa orang tua TERGUGAT KONVENSII II adalah kepala padang maka TERGUGAT KONVENSII II menawarkan kepada TERGUGAT KONVENSII IV untuk mendaftarkan dirinya dan pada pokoknya TERGUGAT KONVENSII IV diberi tanah garapan 4 kavling dengan ukuran 30 m x 200 m.

Bahwa selanjutnya pada tahun 2003 TERGUGAT KONVENSII IV pernah minta tolong kepada TERGUGAT KONVENSII II untuk menjual tanah garapan pembagian dari orang tua TERGUGAT KONVENSII II sebagaimana lokasi tanah yang ditunjuk yang saat ini dikuasai oleh PENGGUGAT KONVENSII.

Bahwa selanjutnya TERGUGAT KONVENSII II berminat dan membeli 2 kavling yang pada saat itu dengan harga Rp 27.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang dibayar dua tahap, Tahap pertama dibayar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) uang diambil langsung oleh RAMLAN (TERGUGAT KONVENSII IV) di rumah JUNAIDI (TERGUGAT KONVENSII II) dan tahap kedua dibayar Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) diserahkan oleh JUNAIDI (TERGUGAT KONVENSII II) di rumah RAMLAN (TERGUGAT KONVENSII IV) bertempat di jalan Bina Putra dan yang menerima uangnya adalah istri RAMLAN (TERGUGAT KONVENSII IV).

Bahwa setelah dibayar oleh TERGUGAT KONVENSII II sebesar Rp 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) sebagaimana di atas, TERGUGAT KONVENSII IV tidak juga menyerahkan surat tanah tersebut dengan alasan menurut TERGUGAT KONVENSII IV nanti karena punya TERGUGAT KONVENSII II masih ada oleh sebab itu menunggu pemecahan.

Bahwa pada saat itu TERGUGAT KONVENSII IV menjual tanahnya 2 kavling yang terletak paling depan, sebagaimana lokasi tanah yang ditunjuk yang saat ini dikuasai oleh penggugat.

Bahwa kemudian pada tahun 2007 TERGUGAT KONVENSII II menjual tanah tersebut kepada TERGUGAT KONVENSII III melalui perantara TERGUGAT KONVENSII I seharga Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah).

Bahwa pada bulan agustus 2014 mengadakan pertemuan di rumah JOHAN (alm) disaksikan JONI TERAS (alm) anggota polres banjarbaru, H.ABDULAH, dan M.RAIDI yang pada pokoknya RAMLAN (TERGUGAT KONVENSII IV) mengakui bahwa telah menjual tanah kepada JUNAIDI (TERGUGAT KONVENSII II) dan menyerahkan suratnya menunggu PEMECAHAN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa benar TERGUGAT KONVENSI III pada tahun 2010 telah menjual tanah yang berasal dari JUNAIDI kepada PENGGUGAT KONVENSI melalui perantara TERGUGAT KONVENSI I seharga Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa dalam jawaban tersebut, TERGUGAT KONVENSI II selain membenarkan dan/atau tidak menyangkal gugatan PENGGUGAT KONVENSI, ternyata dalam jawaban TERGUGAT KONVENSI II juga telah menguraikan asal-usul tanah sengketa yaitu sebagaimana di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil dalam Gugatan PENGGUGAT KONVENSI tidak disangkal oleh TERGUGAT KONVENSI I dan II maka menurut hukum harus dianggap bahwa TERGUGAT KONVENSI I dan TERGUGAT KONVENSI II telah mengakui kebenaran dari dalil-dalil yang ada dalam gugatan PENGGUGAT KONVENSI, sehingga Majelis Hakim menyimpulkan bahwa apa yang disampaikan oleh TERGUGAT KONVENSI I dan TERGUGAT KONVENSI II adalah telah menguatkan dalil-dalil dari gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT KONVENSI;

Menimbang, bahwa dalam jawaban dan dupliknya, TERGUGAT KONVENSI IV pada pokoknya menyatakan bahwa semua jawaban yang terurai dalam bagian eksepsi dianggap terulang kembali dalam bagian pokok perkara ini sepanjang relevan dan analog. Bahwa TERGUGAT KONVENSI IV menolak dengan tegas semua gugatan PENGGUGAT KONVENSI karena Gugatan PENGGUGAT KONVENSI tidak disusun secara sistematis dan tidak berdasarkan hukum. Bahwa TERGUGAT KONVENSI IV menolak dalil gugatan PENGGUGAT KONVENSI karena PENGGUGAT KONVENSI dengan TERGUGAT KONVENSI IV tidak memiliki hubungan Kausalitas/tidak mempunyai hubungan hukum;

Bahwa dalam Posita PENGGUGAT angka 5 mengatakan SUJARNO.S.Sos. dan HB RAMLAN adalah TERGUGAT IV sedangkan dalam gugatan PENGGUGAT dalam angka 3 dan 4 bahwa SUJARNO.S.Sos adalah TERGUGAT III dan HB.RAMLAN sebagai Tergugat IV, sehingga antara gugatan dengan Posita Perkara yang diajukan oleh Penggugat sangat Tidak jelas (*obscur libel*). Bahwa dalam posita angka 12 dan 17 penggugat terulang kembali yang terdapat dalam angka 5 posita PENGGUGAT dimana SUJARNO.S.Sos merupakan Tergugat IV sedangkan dalam Gugatan PENGGUGAT SUJARNO.S.Sos adalah TERGUGAT III dan HB. RAMLAN juga TERGUGAT III sedangkan dalam Gugatan Penggugat HB.RAMLAN sebagai Tergugat IV;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil pokok perkara angka 1 dalam jawaban TERGUGAT KONVENSI IV, Majelis Hakim menganggap yang relevan untuk diulang kembali adalah pernyataan dari TERGUGAT KONVENSI IV yang menyatakan

Halaman 39 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa letak, batas dan ukuran tanah yang didalilkan oleh PENGGUGAT KONVENSI terhadap TERGUGAT KONVENSI IV adalah berbeda dengan tanah yang dimiliki oleh TERGUGAT KONVENSI IV, karena hal ini sudah memasuki pokok perkara dan memerlukan pembuktian lebih lanjut;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 2 November 2015 dengan hasil sebagaimana ada dalam berita acara pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada hasil Pemeriksaan Setempat tersebut maka apa yang disampaikan oleh TERGUGAT KONVENSI IV adalah tidak tepat oleh karena apa yang ditunjukkan PENGGUGAT KONVENSI dalam gugatannya adalah objek sengketa yang telah dilakukan Pemeriksaan Setempat, sehingga pernyataan TERGUGAT KONVENSI IV terkait dengan letak, batas dan ukuran tanah yang didalilkan oleh PENGGUGAT KONVENSI terhadap TERGUGAT KONVENSI IV adalah berbeda dengan tanah yang dimiliki oleh TERGUGAT KONVENSI IV adalah tidak berasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam jawaban TERGUGAT KONVENSI IV di atas, dalam dalil jawaban angka 2, 3, dan 4 menyatakan menolak dengan tegas atas gugatan PENGGUGAT KONVENSI yaitu hanya karena TERGUGAT KONVENSI IV menganggap bahwa PENGGUGAT KONVENSI dengan TERGUGAT KONVENSI IV tidak memiliki hubungan Kausalitas/tidak mempunyai hubungan hukum (vide: dalil jawaban TERGUGAT KONVENSI IV angka 4);

Menimbang, bahwa terkait hubungan kausalitas (hubungan hukum) telah diuraikan Majelis Hakim dalam pertimbangan terkait eksepsi, sehingga Majelis Hakim tidak perlu menguraikannya kembali;

Menimbang, bahwa selain alasan di atas TERGUGAT KONVENSI IV lebih lanjut tidak menjelaskan secara rinci bagian mana atau alasan-alasannya kenapa TERGUGAT KONVENSI IV menolak gugatan PENGGUGAT KONVENSI tersebut. Bahwa TERGUGAT KONVENSI IV justru menanggapi hal-hal yang terkait dengan status penulisan (pengetikan) nama SUJARNO, S.Sos. dan HB. RAMLAN yang bertukar-tukar dimana Posita Penggugat angka 5 mengatakan SUJARNO.S.Sos. dan HB RAMLAN adalah Tergugat IV sedangkan dalam gugatan Penggugat dalam angka 3 dan 4 bahwa SUJARNO.S.Sos adalah Tergugat III dan HB.RAMLAN sebagai Tergugat IV), kemudian dalam posita angka 12 dan 17 terulang kembali SUJARNO.S.Sos tertulis Tergugat IV sedangkan dalam Gugatan Penggugat SUJARNO.S.Sos adalah Tergugat III dan HB. RAMLAN juga Tergugat III sedangkan dalam Gugatan Penggugat HB.RAMLAN sebagai Tergugat IV, sehingga

Halaman 40 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB

#### 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)



TERGUGAT KONVENSI IV menganggap gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT KONVENSI sangat tidak jelas (*obscuur libel*).

Menimbang, bahwa terhadap pernyataan TERGUGAT KONVENSI IV yang menyatakan bahwa status penulisan (pengetikan) nama SUJARNO, S.Sos. dan HB. RAMLAN yang tertukar-tukar sehingga menyebabkan gugatan PENGGUGAT KONVENSI tidak jelas (*obscuur libel*), menurut Majelis Hakim, meskipun tertukar dalam penulisan status antara TERGUGAT III dan TERGUGAT IV namun ternyata PENGGUGAT KONVENSI dalam gugatannya tetap menyertakan nama yaitu misalnya dalam posita gugatan angka 5 yang berbunyi: "*Bahwa Penggugat pada waktu itu sempat bertanya kepada Tergugat. I kenapa Surat Tanah tersebut atas nama orang lain (SUJARNO.S.Sos)Tergugat.III; Namun Tergugat. I meyakinkan Penggugat bahwa Tergugat. I telah mendapat Kuasa dari Tergugat.III untuk menjual Tanah milik Tergugat IV.(SUJARNO; S.sos) .....*". adalah telah diakui oleh PENGGUGAT KONVENSI dalam repliknya, bahwa hal tersebut adalah hanya kesalahan dalam pengetikkan saja.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam hal ini menganggap hal tersebut masih dapat dimengerti dan dipahami maksud dari PENGGUGAT KONVENSI dalam gugatannya oleh karena dalam gugatan tersebut, PENGGUGAT KONVENSI tetap menyertakan nama pihaknya dalam posita tersebut yaitu nama **SUJARNO.S.Sos.** meski dalam pengetikkannya statusnya berbeda (yang satu Tergugat III dan yang satunya Tergugat IV), Majelis Hakim tetap berpegang pada keterangan sebelum posita yaitu dijelaskan di dalam identitas para pihak, bahwa atas nama **SUJARNO.S.Sos** adalah disebut sebagai TERGUGAT III dan HB. RAMLAN adalah disebut sebagai TERGUGAT IV, sehingga hal tersebut tidak menjadi rancu atau tidak jelas ataupun kabur (*obscuur libel*) dan lagipula terkait dengan gugatan tidak jelas (*obscuur libel*) adalah merupakan materi dari eksepsi dan bukan materi dari pokok perkara sehingga terhadap dalil TERGUGAT KONVENSI IV tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan melihat dan mencermati dari gugatan dan replik dari PENGGUGAT KONVENSI, kemudian jawaban dan duplik dari Para TERGUGAT KONVENSI sebagaimana tersebut di atas maka yang menjadi permasalahan antara PENGGUGAT KONVENSI dengan Para TERGUGAT KONVENSI terutama TERGUGAT KONVENSI IV adalah apakah perbuatan TERGUGAT KONVENSI IV dengan menduduki tanah yang menjadi objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu kiranya mempertimbangkan terlebih dahulu status (kepemilikan) dari objek sengketa tersebut yaitu apakah PENGGUGAT KONVENSI adalah pihak yang sah memiliki tanah *in cassu* ?;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil Gugatan PENGUGAT KONVENS I yang telah dibenarkan dan dikuatkan oleh TERGUGAT KONVENS I dan II adalah telah dibantah oleh TERGUGAT KONVENS I V maka setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut (*Vide* Pasal 1865 KUHPerdara jo. Pasal 283 Rbg);

Menimbang, bahwa dengan demikian baik PENGUGAT KONVENS I, TERGUGAT KONVENS I dan II serta TERGUGAT KONVENS I V harus membuktikan dalil-dalilnya masing-masing dan oleh karena PENGUGAT KONVENS I dalam perkara ini mendalilkan bahwa Para TERGUGAT KONVENS I telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum yang selanjutnya telah dibenarkan oleh TERGUGAT KONVENS I dan II namun telah dibantah oleh TERGUGAT KONVENS I V, maka pihak PENGUGAT KONVENS I diberi kesempatan terlebih dahulu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, kemudian baru TERGUGAT KONVENS I dan II serta TERGUGAT KONVENS I V untuk membuktikan dalil-dalilnya masing-masing (*Vide* Putusan MA RI No. 94.K/Sip/1956 tanggal 10 Januari 1957);

Menimbang, bahwa PENGUGAT KONVENS I untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-12 dan Saksi-Saksi yaitu 1. **ABDUL SAMAD**, 2. **H. ANANG BARNI**, dan 3. **ACHMAD**;

Menimbang, bahwa melalui kuasanya, TERGUGAT KONVENS I dan II untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I & T.II -1 dan T.I & T.II - 2 dan dan tanpa disertai saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat TERGUGAT KONVENS I V untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.IV - 1 sampai dengan T.IV - 7 dan Saksi-Saksi yaitu 1. **SOEJIMO**, 2. **MARSIDI**, 3. **ARBANI**;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh para pihak berperkara, sepanjang masih dianggap relevan untuk dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Bukti P-1 berupa fotokopi surat pernyataan atas nama H. GUNAWAN, tertanggal 13 Desember 2014 yang pada pokoknya berisi tentang pernyataan H. GUNAWAN (TERGUGAT KONVENS I) yang telah menjualkan tanah atas nama SUJARNO, S.Sos. (TERGUGAT KONVENS I) dengan Surat Tanah Sporadik tertanggal 20 November 2007 No. 593/96/Pem pada tanggal 12 April 2010 kepada MUHAMMAD RIZQY ANSHARI (PENGUGAT KONVENS I). Bahwa tanah terletak di Jalan Handil Gotong

*Halaman 42 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Royong RT.12 RW.03 Kelurahan Guntung Payung Kota Banjarbaru dengan luas 15.510,35 m2. Bahwa dalam pernyataan tersebut juga disebutkan bahwa TERGUGAT KONVENSI I menjual tanah *a quo* adalah atas perintah dari TERGUGAT KONVENSI III.

Menimbang, bahwa terhadap bukti tersebut adalah merupakan pernyataan dari TERGUGAT KONVENSI I, dan di persidangan telah dibenarkan bahwa bukti P-1 adalah merupakan pernyataan dari TERGUGAT KONVENSI I dan II dan informasi atau isi pernyataan yang ada dalam bukti P-1 tersebut adalah telah sesuai dengan jawaban dengan dalil dari TERGUGAT KONVENSI I dan II, sehingga terhadap pernyataan tersebut dapat diakui keasliannya;

Menimbang, bahwa Bukti P-2 dan P-3 yaitu berupa fotocopy surat kwitansi pembayaran pertama pembelian sebidang tanah sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta Rupiah) dari M.RIZKY ANSHARI tertanggal 12 April 2010 dan fotocopy surat kwitansi pelunasan pembelian sebidang tanah sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta Rupiah) dari MUHAMMAD RIZKY ANSHARI tertanggal 19 Juni 2010 adalah merupakan bukti pembayaran atas tanah *a quo* dari MUHAMMAD RIZQY ANSHARI (PENGGUGAT KONVENSI) kepada TERGUGAT KONVENSI III melalui TERGUGAT KONVENSI I;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut adalah di persidangan telah dikonfirmasi bahwa benar bukti P-2 dan P-3 adalah merupakan bukti pembayaran dari PENGGUGAT KONVENSI kepada TERGUGAT KONVENSI III melalui TERGUGAT KONVENSI I dan informasi atau isi dari kwitansi sebagaimana ditandai bukti P-2 dan P-3 tersebut adalah telah sesuai dengan dengan dalil dari jawaban TERGUGAT KONVENSI I dan II, sehingga terhadap pernyataan tersebut dapat diakui keasliannya;

Menimbang, bahwa Bukti P-4 berupa fotocopy surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) atas nama SUJARNO,S.Sos., Nomor 593/96/Pem tertanggal 20 Nopember 2007, yang selanjutnya pada copy tersebut diberi tanda P-4 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tersebut adalah di persidangan telah dikonfirmasi bahwa benar bukti P-4 tersebut adalah merupakan surat sporadik atas nama **SUJARNO, S.Sos.** dan informasi atau isi dari kwitansi sebagaimana ditandai bukti P-2 dan P-3 tersebut adalah telah sesuai dengan dengan dalil dari jawaban TERGUGAT KONVENSI I dan II, sehingga terhadap pernyataan tersebut dapat diakui keasliannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 sebagaimana diuraikan di atas sebagaimana telah sesuai pula dengan jawaban dari TERGUGAT KONVENSI I dan TERGUGAT KONVENSI II maka terlihat jelas bahwa telah ada suatu perbuatan hukum jual beli tanah antara PENGGUGAT KONVENSI (MUHAMMAD RIZQY ANSHARI) dengan TERGUGAT KONVENSI III (SUJARNO, S.Sos.) dengan harga

Halaman 43 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dimana telah ditunjukkan dari bukti P-1, kemudian dapat pula diketahui dari bukti P-2 dan P-3 berupa surat kwitansi pembayaran pertama pembelian sebidang tanah sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta Rupiah) dari M.RIZKY ANSHARI tertanggal 12 April 2010 dan fotocopy surat kwitansi pelunasan pembelian sebidang tanah sebesar Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta Rupiah) dari MUHAMMAD RIZKY ANSHARI tertanggal 19 Juni 2010;

Menimbang, bahwa Bukti P-5 sampai dengan P-10 berupa fotocopy surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) PP.24/1997 jo PMNA/BKPN No.3 Th.1997 Pasal 76, atas nama MUHAMMAD RIZKY ANSHARI, No.593/242/Pem tertanggal 10 Oktober 2011, fotokopi surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) PP.24/1997 jo PMNA/BKPN No.3 Th.1997 Pasal 76 atas nama SAIDI ARKANIE, SE, No.593/207/Pem tertanggal 28 Oktober 2011, fotokopi surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) PP.24/1997 jo PMNA/BKPN No.3 Th.1997 Pasal 76 atas nama AHMAD KUSAIRI, No.593/206/Pem tertanggal 28 Oktober 2013, fotokopi surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) PP.24/1997 jo PMNA/BKPN No.3 Th.1997 Pasal 76 atas nama JIMMY HENDRA, No.593/037/Pem tertanggal 29 April 2014, fotokopi surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) PP.24/1997 jo PMNA/BKPN No.3 Th.1997 Pasal 76 atas nama DEBBY ANGGRAINI, No.593/238/Pem tertanggal 10 Oktober 2011, fotokopi surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) PP.24/1997 jo PMNA/BKPN No.3 Th.1997 Pasal 76 atas nama SITI DJAMILAH, Dra.Hj, No.593/241/Pem tertanggal 10 Oktober 2011, adalah merupakan Pemecahan surat sporadik No. 593/96/Pem. Atas nama SUJARNO, S.Sos. tahun 20 Nopember 2007;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas adalah telah menguatkan dalil gugatan PENGGUGAT KONVENSI pada angka 6 sampai dengan angka 10;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-11 berupa fotokopi gambar peta citra satelit pada skala 1 cm : 1000 m, 500 m, 100 m, dan 200 m pada lokasi tanah sengketa;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat pada hari Senin tanggal 2 November 2015 dan telah diperoleh suatu hasil tertentu, dan secara spesifik Majelis Hakim juga telah mencermati bukti bertanda P-11 tersebut dan ternyata sesuai dengan aslinya, oleh karenanya terhadap bukti surat tersebut patut untuk diterima;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P-12 berupa fotocopy berita acara pemeriksaan lokasi pada saat mediasi sendiri, Majelis Hakim hanya menemukan informasi bahwa tanah objek sengketa adalah telah ditanami patok dari PT. GPM, dan ternyata mediasi tersebut hanya dilaksanakan oleh masing-masing kuasanya saja dan waktu mediasi dilaksanakan pada saat perkara ini sedang berjalan, sedangkan informasi-

Halaman 44 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



informasi yang terdapat dalam berita acara mediasi adalah tidak dapat dijadikan sebagai bukti di persidangan, kecuali berupa kesepakatan-kesepakatan tertentu yang mengikat kedua belah pihak, sehingga terhadap bukti surat bertanda P-12 patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa saksi dari PENGGUGAT KONVENSI yang bernama saksi **ABDUL SAMAD** telah memberikan keterangan pada pokoknya bahwa antara PENGGUGAT KONVENSI dengan para TERGUGAT KONVENSI sedang ada masalah tanah yang letaknya di Jalan Guntung Damar / Guntung Payung Kel. Guntung Payung Kec. Landasan Ulin Kota Banjarbaru, dan kebetulan tanah tersebut berbatasan langsung dengan tanah milik saksi. Bahwa saksi tidak tahu luas tanah milik PENGGUGAT KONVENSI yang menjadi sengketa. bahwa sebelumnya tanah tersebut adalah milik dari TERGUGAT KONVENSI III. Bahwa saksi tidak tahu Siapa pemilik tanah sengketa sebelum menjadi milik TERGUGAT KONVENSI III. Bahwa saat itu saksi belum pernah bertemu langsung dengan TERGUGAT KONVENSI III, namun saksi kenal dengan TERGUGAT KONVENSI I dan II pada saat TERGUGAT KONVENSI I dan II membawa Sporadik milik TERGUGAT KONVENSI III kepada saksi untuk minta tanda tangan saksi sebagai saksi batas milik TERGUGAT KONVENSI III. Bahwa waktu itu TERGUGAT KONVENSI I dan II mengatakan karena tanah saksi berbatasan dengan tanah TERGUGAT KONVENSI III maka saksi diminta untuk tanda tangan sebagai saksi batas pada Sporadik milik TERGUGAT KONVENSI III. Bahwa saksi tidak ingat kapan saksi tanda tangan sporadik milik TERGUGAT KONVENSI III. Bahwa lebih dulu saksi yang mempunyai tanah disitu daripada TERGUGAT KONVENSI III. Bahwa waktu itu TERGUGAT KONVENSI I dipercaya TERGUGAT KONVENSI III untuk membersihkan tanahnya bukan untuk dikelola dan yang membersihkan tanah tersebut adalah orang-orangnya TERGUGAT KONVENSI I. Bahwa TERGUGAT KONVENSI I bukan warga setempat namun saksi berteman dengan TERGUGAT KONVENSI I sudah lama. Bahwa dalam sporadik milik saksi, terdapat tanda tangan TERGUGAT KONVENSI III dan saksi yakin itu tandatangan TERGUGAT KONVENSI III karena diberitahu oleh Ketua RT. Bahwa saksi tidak tahu persis sejak kapan tanah saksi berbatasan dengan tanah TERGUGAT KONVENSI III. Bahwa saksi tidak tahu, yang saksi tahu pemilik tanah sengketa yaitu TERGUGAT KONVENSI III lalu dijual ke Ir. Denny, seterusnya saksi tidak tahu lagi tanah tersebut dijual kepada siapa. Bahwa saksi pernah tanda tangan Sporadik pada bukti P - 5, P - 6, dan P- 8. Bahwa prinsip saksi kalau tanah TERGUGAT KONVENSI III berbatasan dengan tanah saksi maka tanah tersebut milik TERGUGAT KONVENSI III. Bahwa pada waktu itu saksi dan pemilik tanah yang lain membersihkan handil secara bergotong royong setiap minggu. Bahwa TERGUGAT KONVENSI III tidak pernah ikut gotong royong, TERGUGAT KONVENSI III hanya memberi uang kepada TERGUGAT KONVENSI I untuk membantu gotong royong. Bahwa

Halaman 45 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



TERGUGAT KONVENSI IV tidak pernah ikut gotong royong. Bahwa saksi kenal dengan Ketua Handil yaitu Amat Pentel. Bahwa tidak ada yang keberatan soal kepemilikan tanah sengketa sejak tanah tersebut dikuasai oleh TERGUGAT KONVENSI III. Bahwa saksi yakin bahwa bukti P - 4 yaitu Sporadik yang ditandatangani saksi adalah milik TERGUGAT KONVENSI III karena saksi percaya dengan TERGUGAT KONVENSI I sebagai orang kepercayaan TERGUGAT KONVENSI III;

Menimbang, bahwa saksi dari PENGGUGAT KONVENSI yang bernama saksi **H. ANANG BARNI** telah memberikan keterangan pada pokoknya bahwa saksi mengetahui dihadirkan di persidangan adalah sehubungan dengan masalah tanah milik TERGUGAT KONVENSI III yang sekarang menjadi sengketa dan letaknya di Jalan Handil Gotong Royong RT.12 RW.03 Kel. Guntung Payung Kec.Landasan Ulin Kota Banjarbaru. Bahwa saksi lupa batas-batas tanah sengketa di atas. Bahwa tanah di atas awalnya adalah milik TERGUGAT KONVENSI II, namun saksi tidak tahu sebelum milik TERGUGAT KONVENSI II, tanah sengketa adalah milik siapa. Bahwa waktu itu saksi sebagai Ketua RT setempat mengetahui proses ganti rugi tanah dari TERGUGAT KONVENSI II kepada TERGUGAT KONVENSI III melalui perantara TERGUGAT KONVENSI I. Bahwa waktu itu yang mengurus surat pengantar untuk membuat Sporadik TERGUGAT KONVENSI III yaitu TERGUGAT KONVENSI I, sedangkan TERGUGAT KONVENSI II yang mengurus jual beli tanah tersebut. Bahwa saksi beranggapan wajar sekalipun yang menjual tanah bukan pemiliknya karena saksi kenal dan percaya dengan perantaranya. Bahwa saksi tidak ikut tanda tangan pada kwitansi jual beli antara TERGUGAT KONVENSI III dengan PENGGUGAT KONVENSI melalui TERGUGAT KONVENSI I tersebut namun saksi tahu nominalnya yaitu Rp.100.000.000,00 (seratus juta Rupiah).

Bahwa ketika masih menjadi milik TERGUGAT KONVENSI II, tanah tersebut belum ada Sporadiknya dan hanya berupa kwitansi ganti rugi saja. Bahwa waktu tanah masih milik TERGUGAT KONVENSI II tanah tersebut mau dijadikan lahan pertanian namun karena tidak ada air maka tidak jadi.

Bahwa saksi menjabat sebagai Ketua RT setempat sejak Tahun 1995 sampai dengan sekarang. Bahwa sejak saksi lahir sampai sekarang tinggalnya di daerah Guntung Damar yang letaknya di sekitar lokasi tanah sengketa. Bahwa saksi tidak tahu TERGUGAT KONVENSI I menjual tanah TERGUGAT KONVENSI III kepada Ir. Denny (orang tua PENGGUGAT KONVENSI), saksi tahunya waktu melihat kwitansi jual beli tanah saja. Bahwa saksi tahu kalau Ir. Denny telah mengkapling-kapling tanah sengketa sebanyak ± 30 (tiga puluh) kapling dan dipasang patok.

Bahwa waktu itu saksi pernah didatangi orang suruhan TERGUGAT KONVENSI IV yaitu Arbani, dia menanyakan dimana tanah milik TERGUGAT KONVENSI IV, lalu saksi jawab tidak tahu, selain itu Arbani membawa fotocopy Sporadik yang terlihat kabur dan



tidak jelas lalu fotocopy Sporadik tersebut ditunjukkan kepada saksi. Bahwa saksi tidak pernah bertemu dan kenal dengan TERGUGAT KONVENSI IV;

Bahwa selama saksi menjabat sebagai Ketua RT, tidak ada orang yang keberatan atas tanah tersebut termasuk TERGUGAT KONVENSI IV namun sekitar Tahun 2014 ada yang datang dan keberatan yaitu Arbani yang mengaku sebagai keponakan TERGUGAT KONVENSI IV dan menanyakan dimana letak tanah TERGUGAT KONVENSI IV dan saksi jawab tidak tahu.

Bahwa TERGUGAT KONVENSI IV tidak memiliki tanah di obyek tanah sengketa, karena saksi sebagai Ketua RT tidak pernah menandatangani surat-surat tanah atas nama TERGUGAT KONVENSI IV;

Bahwa saksi pernah bertemu dengan TERGUGAT KONVENSI III waktu saksi datang ke Bank Mega karena TERGUGAT KONVENSI III bekerja di Bank Mega ;

Bahwa awalnya saksi diberitahu oleh TERGUGAT KONVENSI II lalu saksi dipanggil Lurah mengenai surat pernyataan pencabutan Sporadik TERGUGAT KONVENSI III, lalu saksi diminta tanda tangan surat pencabutan tetapi saksi tidak mau karena saksi selaku Ketua RT pernah menandatangani Sporadik milik TERGUGAT KONVENSI III. Bahwa saksi tidak tahu dalam perkara ini Lurah berpihak kepada siapa. Bahwa saksi tidak kenal Sri Suwarni dan Jamhari. Bahwa waktu di kelurahan saksi diberitahu Lurah bahwa Sri Suwarni, Jamhari, Lurah dan TERGUGAT KONVENSI III sendiri sudah menandatangani surat pernyataan pencabutan Sporadik TERGUGAT KONVENSI III;

Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa bermasalah sekitar Tahun 2014 waktu Arbani datang ke rumah saksi bersama preman-preman; Bahwa Arbani datang menemui saksi sebelum TERGUGAT KONVENSI III tanda tangan surat pencabutan Sporadik.

Bahwa pada Tahun 1980 yang menjabat sebagai Kepala Kampung yaitu Masrip namun sekarang sudah meninggal; Bahwa orang tua TERGUGAT KONVENSI II adalah Kepala Padang pada Tahun 1980 yang berhak membagi tanah garapan kepada orang-orang yang menerima;

Bahwa tanah yang dijual TERGUGAT KONVENSI II kepada TERGUGAT KONVENSI III adalah tanah yang sama dengan tanah sengketa;

Bahwa pada Tahun 2010 TERGUGAT KONVENSI I dan TERGUGAT KONVENSI II telah menjual tanah kepada PENGGUGAT KONVENSI yang waktu itu kondisi tanahnya masih berupa tanah kosong dan belum ada bangunan. Bahwa PENGGUGAT KONVENSI yang membersihkan tanahnya sendiri;

Menimbang, bahwa saksi dari PENGGUGAT KONVENSI yang bernama saksi **ACHMAD**, telah memberikan keterangan pada pokoknya bahwa tahun 1992-2008 saksi ditunjuk oleh masyarakat sebagai Ketua Handil Gotong Royong yang mengkoordinir pembersihan lahan secara gotong royong yang waktu itu kondisinya masih hutan. Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik tanah tersebut tapi saksi mendapat upah kebersihan dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT KONVENSII I sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah) / petak untuk membersihkan tanah tersebut, kemudian TERGUGAT KONVENSII I menjual tanah tersebut ke Ir. Denny tetapi saksi tidak tahu dijual berapa. Bahwa luas tanah tersebut berukuran 100 m x 200 m. Bahwa awalnya tanah tersebut adalah milik TERGUGAT KONVENSII II dan istrinya.

Bahwa oleh Ir. Denny (orang tua PENGGUGAT KONVENSII) tanah tersebut di kapling-kaplingkan. Bahwa di tanah tersebut telah ada pondoknya tapi saksi tidak tahu siapa yang membangun pondok tersebut;

Bahwa saksi memiliki tanah di lokasi tersebut dari hasil pembagian tanah garap yang diguncang / dilotre pada Tahun 1992, waktu itu yang membagi-bagikan tanah yaitu orang tua TERGUGAT KONVENSII II yang saat itu sebagai Kepala Padang dan TERGUGAT KONVENSII II sebagai pelaksana yang membagi-bagikan tanah, namun tanah milik saksi sudah saksi jual ke Sabar Toyib dan oleh Sabar Toyib dijual lagi ke orang lain. Bahwa saksi tinggal di sekita tanah tersebut adalah sejak lahir Tahun 1971. Bahwa waktu itu tanahnya masih berupa hutan lalu warga yang memiliki tanah dari hasil pembagian lahan bergotong-royong membersihkan lahan tersebut. Bahwa waktu itu saksi mencatat yang mendapat pembagian lahan tersebut secara diguncang ada 30 (tiga puluh) orang dan meskipun orang yang sudah mendaftar untuk mendapat pembagian lahan tidak hadir asalkan membayar Rp.5.000,- (lima ribu Rupiah) tetap mendapat pembagian lahan. Bahwa orang luar yang bukan warga setempat juga mendapat bagian lahan tersebut, yang penting namanya sudah tercatat setelah membayar uang Rp.5.000,- (lima ribu Rupiah). Bahwa saat pembgian tanah, Tidak ada hadir dari pihak kelurahan dan hanya dihadiri oleh Ketua RT saja ;

Bahwa saksi mendengar bahwa TERGUGAT KONVENSII II dan TERGUGAT KONVENSII I menjual tanah kepada pihak lain. Bahwa saat ini telah ada jalan besar di tanah tersebut. Bahwa Tanah saksi berbatasan dengan tanah TERGUGAT KONVENSII II. Bahwa waktu itu tanah tersebut dikuasai oleh TERGUGAT KONVENSII II, TERGUGAT KONVENSII I, dan Ir. Denny.

Bahwa yang menggarap tanah TERGUGAT KONVENSII III yaitu TERGUGAT KONVENSII I. Bahwa saksi tidak tahu saat transaksi jual beli tanah. Bahwa Ir. Denny memiliki tanah sekitar 2 -3 tahun yang lalu. Bahwa saksi tidak kenal TERGUGAT KONVENSII IV, Sri Suwarni dan Windarto ;

Bahwa waktu itu H. Anang Barni sebagai Ketua RT saat itu, namun yang pertama kali jadi Ketua RT setempat yaitu kakak saksi.

Bahwa saksi disebut juga dengan nama Amat Pentel. Bahwa yang menjadi Kepala Padang saat itu yaitu kakak saksi yaitu bapaknya TERGUGAT KONVENSII II. Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah sengketa karena saksi dan warga yang

Halaman 48 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membagi-bagi tanah dengan cara di guncang. Bahwa ukuran tanah sengketa adalah 35 depa x 30 depa.

Bahwa saksi tidak tahu waktu terjadi jual beli tanah tapi saksi diberitahu Ir. Denny waktu bertemu dilokasi kalau Ir. Denny beli tanah dari H. Widiyanto. Bahwa saksi tidak melihat kwitansi jual beli tanah sengketa di atas. Bahwa saksi tidak melihat surat jual beli tanah dari Tergugat II ke H.Widiyanto terus dijual lagi ke Ir. Denny. Bahwa saksi meyakini bahwa tanah sengketa pernah menjadi milik TERGUGAT KONVENSI II, TERGUGAT KONVENSI I dan Ir. Denny karena mereka yang membersihkan lahan dengan membayar upah ke orang lain;

Bahwa jarak rumah saksi dengan lokasi tanah sengketa adalah sekitar 500 m;

Bahwa pemilik lahan membayar iuran tiap minggu Rp.5.000,- (lima ribu Rupiah) dan uangnya untuk membeli makanan dan minuman buat yang gotong royong membersihkan lahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan ketiga saksi dari PENGGUGAT KONVENSI tersebut di atas telah ada kesesuaian diantara ketiganya sehingga Majelis Hakim menganggap hal tersebut adalah sebagai suatu fakta-fakta yang terhadap objek sengketa.

Menimbang, bahwa fakta-fakta sebagaimana keterangan para saksi PENGGUGAT KONVENSI di atas ternyata bersesuaian pula dengan gugatan dari PENGGUGAT KONVENSI yaitu antara lain telah terungkap bahwa ada transaksi jual beli tanah antara TERGUGAT KONVENSI III kepada PENGGUGAT KONVENSI atau dengan Ir. Denny yang merupakan orang tua dari PENGGUGAT KONVENSI;

Menimbang, bahwa ternyata apa yang diutarakan oleh para saksi terutama saksi ABDUL SAMAD dan saksi H. ANANG BARNI yaitu pada awalnya tanah tersebut adalah milik dari TERGUGAT KONVENSI II kemudian beralih kepada TERGUGAT KONVENSI III dan selanjutnya beralih ke PENGGUGAT KONVENSI dengan dibantu dijualkan oleh TERGUGAT KONVENSI I dengan harga jual sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta Rupiah).

Menimbang, bahwa fakta dimana pada awalnya tanah tersebut adalah milik dari TERGUGAT KONVENSI II kemudian beralih kepada TERGUGAT KONVENSI III dan selanjutnya beralih ke PENGGUGAT KONVENSI dengan dibantu dijualkan oleh TERGUGAT KONVENSI I dengan harga jual sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) juga telah diungkapkan dalam jawaban TERGUGAT KONVENSI II, sehingga secara tidak langsung keterangan saksi-saksi PENGGUGAT KONVENSI tersebut telah pula menguatkan dalil-dalil dalam jawaban dari TERGUGAT KONVENSI II dengan demikian maka dalil-dalil jawaban dari TERGUGAT KONVENSI II menjadi tidak berdiri sendiri;

Halaman 49 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan alat bukti dari PENGGUGAT KONVENSI maka selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan alat bukti dari TERGUGAT KONVENSI I dan II yaitu dimana melalui kuasanya, TERGUGAT KONVENSI I dan II telah mengajukan bukti berupa bukti T.I & T.II -1 dan T.I & T.II -2;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.I & T.II -1 dan T.I & T.II -2 yaitu berupa Fotokopi surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) atas nama SUJARNO,S.Sos, No.593/96/Pem tertanggal 20 Nopember 2007 dan Fotokopi surat kwitansi pembayaran pertama pembelian sebidang tanah sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta Rupiah) dari M.RIZKY ANSHARI tertanggal 12 April 2010 adalah sama dengan bukti surat bertanda P – 4 dan bukti surat bertanda P – 2, dan terhadap bukti surat tersebut oleh Majelis Hakim telah dipertimbangkan sebelumnya dan pada pokoknya bukti surat tersebut adalah telah menguatkan gugatan PENGGUGAT KONVENSI;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan sebelumnya maka untuk mempersingkat putusan ini, Majelis Hakim tidak lah perlu untuk mempertimbangkannya kembali;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan alat bukti dari PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT KONVENSI I dan TERGUGAT KONVENSI II maka tibalah saatnya Majelis Hakim mempertimbangkan alat bukti dari TERGUGAT KONVENSI IV sebagai alat bukti untuk mempertahankan dalil-dalil TERGUGAT KONVENSI IV yaitu dimana melalui kuasanya, TERGUGAT KONVENSI IV telah mengajukan bukti berupa bukti T.IV - 1 sampai dengan T.IV - 7 dan Saksi-Saksi yaitu **1. SOEJIMO, 2. MARSIDI, 3. ARBANI;**

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.IV -1, T.IV – 4 dan T.IV – 6 yaitu fotokopi surat keterangan Kepala Kampung Guntung Payung No.158/AGR/KGP/XI/81 tertanggal 15 Nopember 1981, kemudian fotokopi surat keterangan Kepala Kampung Guntung Payung No.157/AGR/KGP/V/1981 tertanggal 9 Mei 1981 dan fotokopi surat keterangan Kepala Kampung Guntung Payung No.156/AGR/KGP/V/1981 tertanggal 31 Mei 1981;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil-dalil dalam jawaban TERGUGAT II sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa dalil-dalil jawaban TERGUGAT KONVENSI II adalah tidak berdiri sendiri tetapi saling menguatkan dengan gugatan dari PENGGUGAT KONVENSI serta bukti surat dan saksi dari PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT KONVENSI I dan II sendiri, dengan demikian dalil-dalil dari TERGUGAT KONVENSI I dan II dapat pula dijadikan petunjuk untuk membuat lebih terang dari perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa TERGUGAT KONVENSI II dalam dalil jawabannya pada pokoknya tidak menyangkal isi dari gugatan PENGGUGAT KONVENSI yaitu TERGUGAT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KONVENSII II adalah anak kepala padang yang bernama ERMASDAHRI (Alm) pada saat itu. Bahwa kepala padang berhak membagi tanah untuk digarap. Bahwa selanjutnya TERGUGAT KONVENSII II pada saat itu adalah anak buah TERGUGAT KONVENSII IV sebagai pekerja proyek. Bahwa orang tua TERGUGAT KONVENSII II adalah kepala padang maka TERGUGAT KONVENSII II menawarkan kepada TERGUGAT KONVENSII IV untuk mendaftarkan dirinya dan pada pokoknya TERGUGAT KONVENSII IV diberi tanah garapan 4 kavling dengan ukuran 30 m x 200 m.

Bahwa selanjutnya pada tahun 2003 TERGUGAT KONVENSII IV pernah minta tolong kepada TERGUGAT KONVENSII II untuk menjual tanah garapan pembagian dari orang tua TERGUGAT KONVENSII II sebagaimana lokasi tanah yang ditunjuk yang saat ini dikuasai oleh PENGGUGAT KONVENSII.

Bahwa selanjutnya TERGUGAT KONVENSII II berminat untuk membelinya pada saat itu dengan harga Rp 27.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang dibayar dua tahap, Tahap pertama dibayar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) uang diambil langsung oleh RAMLAN (TERGUGAT KONVENSII IV) di rumah JUNAIIDI (TERGUGAT KONVENSII II) dan tahap kedua dibayar Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) diserahkan oleh JUNAIIDI (TERGUGAT KONVENSII II) di rumah RAMLAN (TERGUGAT KONVENSII IV) beralamat di jalan Bina Putra dan yang menerima uangnya adalah istri RAMLAM (TERGUGAT KONVENSII IV), akan tetapi pada saat setelah dibayar oleh TERGUGAT KONVENSII II sebesar Rp 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) TERGUGAT KONVENSII IV tidak menyerahkan surat tanah tersebut dengan alasan menurut TERGUGAT KONVENSII IV nanti karena punya TERGUGAT KONVENSII II masih ada oleh sebab itu menunggu pemecahan.

Bahwa TERGUGAT KONVENSII II sudah membelinya 2 kavling dari TERGUGAT KONVENSII IV seharga Rp 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) maka kemudian pada tahun 2007 TERGUGAT KONVENSII II menjual tanah tersebut kepada TERGUGAT KONVENSII III melalui perantara TERGUGAT KONVENSII I seharga Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah).

Bahwa pada saat itu TERGUGAT KONVENSII IV menjual tanahnya 2 kavling yang terletak paling depan, sebagaimana lokasi tanah yang ditunjuk yang saat ini dikuasai oleh PENGGUGAT.

Bahwa pada bulan agustus 2014 mengadakan pertemuan di rumah JOHAN (alm) disaksikan JONI TERAS (alm) anggota polres banjarbaru, H.ABDULAH, dan M.RAIDI yang pada pokoknya RAMLAN (TERGUGAT KONVENSII IV) mengakui bahwa telah menjual tanah kepada JUNAIIDI (TERGUGAT KONVENSII II) dan menyerahkan suratnya menunggu PEMECAHAN.

Bahwa benar TERGUGAT KONVENSII II menyatakan sebidang tanah atas nama SUJARNO (TERGUGAT KONVENSII III) berasal dari JUNAIIDI (TERGUGAT KONVENSII II).

Halaman 51 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa benar TERGUGAT KONVENSI III pada tahun 2010 telah menjual tanah yang berasal dari JUNAIDI kepada PENGGUGAT KONVENSI melalui perantara TERGUGAT KONVENSI I seharga Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka bukti dari TERGUGAT KONVENSI IV tersebut tidak bertentangan dengan gugatan dari PENGGUGAT KONVENSI oleh karena memang benar pada tahun 1980 telah ada pembagian tanah oleh ayah dari TERGUGAT KONVENSI II, kemudian pada tahun 1981 baru keluar surat dari Kepala Kampung Guntung Payung No.158/AGR/KGP/XI/81 tertanggal 15 Nopember 1981. Bahwa selanjutnya pada tahun 2003 tanah tersebut dibeli oleh TERGUGAT KONVENSI II, namun ternyata surat bukti atas tanah tersebut tidak diserahkan dan pada saat itu diserahkan karena menunggu pemecahan, sehingga sampai dengan saat ini surat bukti atas tanah tersebut tidak pernah diserahkan. Bahwa selanjutnya oleh TERGUGAT KONVENSI II tanah tersebut dijual kepada TERGUGAT KONVENSI III dengan perantara TERGUGAT KONVENSI I, selanjutnya TERGUGAT KONVENSI III membuat surat sporadik sebagaimana bukti P – 4 dan T.I & T.II – 1. Bahwa selanjutnya TERGUGAT KONVENSI III melalui TERGUGAT KONVENSI I menjual tanah tersebut kepada PENGGUGAT KONVENSI;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka Majelis Hakim menganggap bahwa bukti tersebut sudah tidak berlaku lagi dan menjadi tidak berlandaskan hukum sehingga patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.IV - 2, T.IV – 3, T.IV - 5 dan T.IV – 7 yaitu fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan Tahun 2014 atas nama HB. RAMELAN, fotokopi surat setoran pajak daerah (SSPD) PBB Tahun 2015 atas nama HB. RAMELAN, fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan Tahun 2015 atas nama SRI SUWARNI, Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan Tahun 2015 atas nama SRI SUWARNI;

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan Majelis Hakim dalam hal ini adalah kenapa TERGUGAT KONVENSI IV hanya mengajukan bukti-bukti di tahun 2014 dan 2015 saja yaitu sebagaimana T.IV -2, T.IV – 3, T.IV -5 dan T.IV – 7, lalu bagaimana dengan tahun-tahun sebelumnya, apakah tahun-tahun sebelumnya masih menjadi milik orang lain, sehingga tidak ada bukti di tahun-tahun sebelumnya;

Menimbang, bahwa lagi pula bukti surat sebagaimana T.IV -2, T.IV – 3, T.IV -5 dan T.IV – 7 di atas berupa surat pemberitahuan pajak terutang dan juga surat setoran pajak daerah adalah bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah.

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim menyatakan bahwa bukti-bukti TERGUGAT KONVENSI IV patut untuk dikesampingkan;

*Halaman 52 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB*



Menimbang, bahwa selain bukti surat, TERGUGAT KONVENSI IV juga mengajukan saksi, yaitu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa **Saksi SOEJIMO** telah memberikan keterangan sebagai berikut bahwa yang saksi ketahui adalah ada masalah tanah sengketa yang terletak di Jalan Handil Gotong Royong RT.12 RW.03 Kel.Guntung Payung Kec. Landasan Ulin Kota Banjarbaru. Bahwa saksi kenal dengan TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI sebelum tahun 1980 sebagai rekan, waktu itu TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI bekerja sebagai instalatir listrik. Bahwa TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI memiliki tanah di sekitar tanah sengketa.

Bahwa batas-batas tanah Tergugat IV :

Kanan : Saksi  
Kiri : Jamhari  
Depan : Handil gotong royong  
Belakang : Rawa

Ukuran luas tanah Tergugat IV yaitu 32 x 320 depa. Bahwa TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI mendapat pembagian tanah tahun 1980 dari ayah TERGUGAT KONVENSI II yang merupakan Kepala Padang dan TERGUGAT KONVENSI II sebagai pelaksana yang membagi-bagikan tanah dengan harga Rp.2.000.000,00 (dua juta Rupiah) kepada saksi, TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI dan yang lainnya. Bahwa Tanah saksi letaknya agak jauh dengan tanah TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI yaitu sekitar 120 depa. Bahwa saksi dan TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI mendapat tanah secara bersamaan. Bahwa sampai saat ini tanah tersebut Tidak ada masalah dan masih menjadi milik TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI. Bahwa saat itu keadaannya masih berupa hutan yang ditumbuhi pohon besar dan kecil dan belum ada jalan, lalu warga bergotong-royong dan iuran untuk membuat sungai kecil agar bisa dilalui jukung menuju ke lokasi tanah tersebut dan sejak saat itu jalan tersebut diberi nama Jalan Handil Gotong Royong, setelah ada jalan sungai lalu tidak diminta iuran lagi, sekarang tanah tersebut tidak seperti hutan lagi dan banyak ditumbuhi tanaman perdu. Bahwa yang mengkoordinir untuk membuat Jalan Handil Gotong Royong adalah TERGUGAT KONVENSI II. Bahwa saksi dan TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI tidak ikut gotong royong dan hanya membayar iuran saja. Bahwa ukuran tanah TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI adalah sama dengan tanah pembagian yang lain. Bahwa awalnya tidak ada SKT nya, namun setelah ± 1 tahun barulah memiliki SKT, dan yang menyerahkan SKT yaitu TERGUGAT KONVENSI II. Bahwa TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI dan saksi menerima SKT tersebut dalam tahun yang sama. Bahwa seingat saksi yang tanda tangan SKT yaitu camat kalau kepala kampung saksi tidak ingat. Bahwa saksi tidak ingat kapan menerima

Halaman 53 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



SKT. Bahwa tanah saksi dekat dengan tanah sengketa yaitu posisinya berada di sebelah kiri ke arah barat tanah sengketa. Bahwa kondisi tanah sengketa saat ini telah berubah yaitu waktu saksi lewat ketika akan ke rumah TERGUGAT KONVENSI II sekitar bulan Juni-Juli 2015, saksi melihat ada bangunan, katanya bangunan tersebut milik TERGUGAT KONVENSI II. Bahwa saksi tidak ingat siapa saja yang tanda tangan pada SKT. Bahwa saksi tidak tahu yang memproses SKT, tetapi TERGUGAT KONVENSI II yang menyerahkan SKT kepada saksi dan sampai sekarang SKT tersebut masih saksi pegang. Bahwa saksi tidak pernah mendaftarkan surat tanah ke kantor desa. Bahwa pemerintahan desa di tanah sengketa sudah ada sejak Tahun 1981. Bahwa saksi sampai sekarang masih memiliki tanah tersebut namun saksi tidak tahu alasannya kenapa TERGUGAT KONVENSI II membangun rumah di tempat tanah saksi. Bahwa saksi tidak pernah meminta TERGUGAT KONVENSI II untuk mengembalikan tanah tersebut. Bahwa saksi mulai menggarap tanah sejak Tahun 1981-1983 lalu Tahun 1984 saksi tidak menggarap tanah lagi karena tidak ada air dan tidak bisa ditanami padi. Bahwa saksi kenal dengan Sri Suwarni yang merupakan isteri TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI. Bahwa saat ini saksi tinggal di Jl. RO Ulin Banjarbaru. Bahwa tanah saksi berbatasan dengan TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI, Jamhari, Sri Suwarni dan Witomo. Bahwa tanah TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI pernah dikelola untuk ditanami padi tapi tidak berhasil lalu selama 2 (dua) tahun tanah milik TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI dibersihkan oleh TERGUGAT KONVENSI II yang waktu itu TERGUGAT KONVENSI II dipercaya TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI untuk membersihkan lahan tersebut agar bisa dilintasi oleh jukung. Bahwa TERGUGAT KONVENSI II menerima upah dari TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI untuk membersihkan lahan tersebut namun yang membersihkan tanah bukan TERGUGAT KONVENSI II tetapi orang-suruhan TERGUGAT KONVENSI II. Bahwa SKT tidak langsung diserahkan TERGUGAT KONVENSI II kepada masing-masing pemilik tanah, pemilik tanah bayar DP dulu, setelah lunas baru SKT diserahkan kepada masing-masing pemilik tanah. Bahwa saksi tidak kenal dengan sdr. UDAD;

Menimbang, bahwa **Saksi MARSIDI**, dengan disumpah telah memberikan keterangan bahwa saksi dan TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI sudah kenal sebelum Tahun 1980. Bahwa TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI dan istrinya yang bernama Sri Suwarni memiliki tanah di lokasi tersebut dengan cara ganti rugi Rp.2.000.000,00 (dua juta Rupiah) per kaplingnya. Bahwa waktu itu tidak diperbolehkan membeli tanah 2 kapling dan namanya jadi satu, sehingga TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI membeli tanah 2 kapling atas nama TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI dan isterinya. Bahwa waktu itu saksi dan TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI pernah

*Halaman 54 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditawari tanah di lokasi di Guntung Damar oleh TERGUGAT KONVENSII, kemudian TERGUGAT KONVENSII memberitahu saksi dan TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII lokasi tanahnya. Bahwa pada Tahun 1980 Kepala Padang yang juga bapaknya TERGUGAT KONVENSII II telah membagi-bagikan tanah garap kepada warga, kemudian saksi dan TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII ditawari tanah oleh TERGUGAT KONVENSII II dengan ganti rugi sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta Rupiah), lalu dilakukan pembayaran awal Rp.500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) dan sisanya dibayar selama  $\pm$  1 (satu) tahun sebesar Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu Rupiah). Bahwa surat tanah atau segel baru diserahkan pada Tahun 1981 setelah pembayarannya lunas oleh TERGUGAT KONVENSII II. Bahwa waktu itu TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII membayar uang ganti rugi tanah sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta Rupiah) kepada TERGUGAT KONVENSII II. Bahwa sampai sekarang saksi tidak tahu dan tidak pernah mendengar tanah milik TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII dipermasalahan orang lain. Bahwa saksi tidak ada diberitahu oleh TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII bahwa tanahnya diakui oleh orang lain. Bahwa selama TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII memiliki tanah tersebut, TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII dan warga ada membayar iuran untuk pembersihan lahan dilokasi sebesar Rp.25.000,00 (dua puluh lima ribu Rupiah) setiap bulannya untuk membersihkan lahan yang pada Tahun 1980 bernama Guntung Damar lalu setelah dibersihkan secara gotong royong diberi nama Jalan Handil Gotong Royong. Bahwa wilayah Guntung Damar dan Guntung Payung adalah tidak sama. Bahwa batas-batas tanah TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII, yaitu :

Utara : Sri Suwarni

Selatan : Jamhari

Timur : Handil gotong royong

Barat : Bangunan

Bahwa tanah milik TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII dan Sri Suwarni (isteri TERGUGAT KONVENSII IV / PENGGUGAT REKONVENSII) tidak dijual, tapi kalau tanah milik Witomo, Widarto, Sujimo tidak tahu apakah dijual atau tidak. Bahwa Jamhari mendapatkan tanah dari Kepala Padang melalui TERGUGAT KONVENSII II. Bahwa tanah Jamhari tidak ada bangunannya dan hanya ada jalan yang dibangun diatas tanah Jamhari. Bahwa saksi menggarap tanah sejak Tahun 1980 – 1981 untuk ditanami padi tapi tidak ada hasilnya lalu saksi biarkan saja. Bahwa saksi tidak tahu apakah saat ini tanahnya dikuasai orang lain. Bahwa saksi masih memiliki tanah saksi tersebut. Bahwa sekitar setengah tahun yang lalu saksi ada datang melihat ke lokasi tanah milik saksi sendiri. Bahwa tanah saksi dibatasi atau dikasih patok dengan kayu ulin. Bahwa Tanah saksi berbatasan dengan :

Halaman 55 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Tidak tahu  
Selatan : Sujimo  
Timur : Handil gotong royong  
Barat : Rawa

Bahwa saksi tidak tahu yang membuat segel tapi yang mengurus surat-suratnya yaitu TERGUGAT KONVENSI II. Bahwa surat segel milik saksi masih ada. Bahwa saksi masih ada komunikasi dengan Sujimo. Bahwa di daerah tersebut sudah ada Ketua RT sejak Tahun 1981. Bahwa saksi tidak ingat nama kepala kampungnya. Bahwa saksi terakhir datang ke lokasi tanah sekitar 6 tahun yang lalu dan saksi melihat ada gubuk. Bahwa saksi Tidak pernah mendengar nama Kai Itik atau Arbani. Bahwa saksi bukti surat atas kepemilikan tanah milik saksi sudah tidak ada lagi karena waktu pindah rumah saksi lupa menyimpannya dimana. Bahwa yang tanda tangan pada bukti T-1 adalah para pemilik lahan. Bahwa Tergugat membersihkan lahan menggunakan alat berupa sensaw untuk memotong kayu dan kayunya diangkut dan dibakar oleh TERGUGAT KONVENSI II melalui sungai dengan menggunakan jukung. Bahwa jukung yang digunakan TERGUGAT KONVENSI II adalah jukung milik TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI yang diberikan kepada TERGUGAT KONVENSI II sebagai alat operasional untuk membersihkan lahan. Bahwa pada Tahun 1981 tanah milik TERGUGAT KONVENSI IV / PENGGUGAT REKONVENSI pernah ditanami padi tapi gagal terus dibiarkan. Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik rumah yang dibangun dilokasi dekat jembatan. Bahwa nama Guntung Damar adalah sebutan kampung dari TERGUGAT KONVENSI II;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati keterangan dari saksi-saksi TERGUGAT KONVENSI IV tersebut di atas ternyata tidaklah bertentangan dengan gugatan PENGGUGAT KONVENSI dan sejalan juga dengan jawaban dari TERGUGAT KONVENSI II, oleh karena memang benar pada tahun 1980 telah ada pembagian tanah oleh ayah dari TERGUGAT KONVENSI II, kemudian pada tahun 1981 baru keluar surat dari Kepala Kampung Guntung Payung No.158/AGR/KGP/XI/81 tertanggal 15 Nopember 1981. Bahwa selanjutnya pada tahun 2003 tanah tersebut dibeli oleh TERGUGAT KONVENSI II, namun ternyata surat bukti atas tanah tersebut tidak diserahkan dan pada saat itu tidak diserahkan adalah karena menunggu pemecahan, sehingga sampai dengan saat ini surat bukti atas tanah tersebut tidak pernah diserahkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh TERGUGAT KONVENSI II tanah tersebut dijual kepada TERGUGAT KONVENSI III dengan perantara TERGUGAT KONVENSI I, selanjutnya TERGUGAT KONVENSI III membuat surat sporadik sebagaimana bukti P – 4 dan T.I & T.II – 1.

Menimbang, bahwa Saksi **ARBANI** telah memberikan keterangan bahwa tanah PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI dan isterinya yaitu Sri Suwarni ada

*Halaman 56 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di daerah Jalan Handil Gotong Royong RT.12 RW.03 Kel. Guntung Payung Kec. Landaan Ulin Kota Banjarbaru. Bahwa PENGGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS I dan isterinya membeli tanah dari Kepala Padang melalui anak Kepala Padang yaitu TERGUGAT KONVENS I II. Bahwa saksi tidak pernah melihat surat tanah milik TERGUGAT KONVENS I IV / PENGGUGAT REKONVENS I dan isterinya, saksi hanya diberitahu fotocopynya saja pada Tahun 1981. Bahwa sejak Tahun 2013 sampai dengan sekarang saksi mendapat upah dari TERGUGAT KONVENS I IV / PENGGUGAT REKONVENS I untuk menjaga tanah TERGUGAT KONVENS I IV / PENGGUGAT REKONVENS I dan isterinya. Bahwa saksi tahu batas-batas tanah TERGUGAT KONVENS I IV / PENGGUGAT REKONVENS I, yaitu :

Utara : Sri Suwarni  
Selatan : Widarto  
Timur : Rawa  
Barat : Handil gotong royong

Bahwa saksi diberitahu oleh TERGUGAT KONVENS I IV / PENGGUGAT REKONVENS I sendiri tentang batas-batas tanahnya tersebut. Bahwa waktu itu patok pembatas tanah tidak jelas lalu saksi disuruh TERGUGAT KONVENS I IV / PENGGUGAT REKONVENS I untuk memasang patok. Bahwa patok pembatas ada 25 biji dan saksi beri warna merah. Bahwa saksi sudah berkoordinasi untuk memasang patok dengan pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah TERGUGAT KONVENS I IV / PENGGUGAT REKONVENS I. Bahwa saksi kenal TERGUGAT KONVENS I IV / PENGGUGAT REKONVENS I Tahun 2007 waktu jual beli tanah tersebut. Bahwa saksi tidak pasti jumlahnya dalam mendapat upah dari TERGUGAT KONVENS I IV / PENGGUGAT REKONVENS I. Bahwa saksi yang membuat pondok pada Tahun 2014, karena waktu itu saksi di suruh menjaga tanah TERGUGAT KONVENS I IV / PENGGUGAT REKONVENS I. Bahwa saksi tidak tahu Berapa TERGUGAT KONVENS I IV / PENGGUGAT REKONVENS I dan isterinya membeli tanah tersebut. Bahwa saksi pernah ke rumah TERGUGAT KONVENS I II tapi tidak untuk bertanya tentang surat tanah milik TERGUGAT KONVENS I IV / PENGGUGAT REKONVENS I dan isterinya melainkan untuk membeli tanah dilokasi tersebut. Bahwa waktu saksi bertemu TERGUGAT KONVENS I II dia tidak pernah mengklaim tanah milik TERGUGAT KONVENS I IV / PENGGUGAT REKONVENS I. Bahwa saksi Tidak pernah ke rumah Ketua RT dengan membawa preman. Bahwa rumah saksi letaknya jauh dengan rumah Ketua RT. Bahwa saksi pernah melihat surat tanah atas nama TERGUGAT KONVENS I II dan surat tanah tersebut ditanda tangani dan diketahui oleh Ketua RT setempat;

Menimbang, bahwa terhadap saksi **ARBANI** tersebut ternyata mendapat upah dari TERGUGAT KONVENS I IV sehingga antara saksi **ARBANI** dengan TERGUGAT KONVENS I IV adalah mempunyai hubungan pekerjaan, sehingga Majelis Hakim

Halaman 57 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menganggap keterangan saksi **ARBANI** tersebut adalah tidak obyektif lagi sehingga Majelis Hakim menyatakan terhadap saksi tersebut berikut keterangannya harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan dari alat bukti-alat bukti yang diajukan oleh para pihak maka selanjutnya Majelis Hakim akan memeriksa apakah benar Penggugat merupakan pemilik sah dari obyek sengketa tersebut dengan berdasarkan pada fakta-fakta yang terungkap di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas telah terungkap bahwa asal mulanya obyek sengketa yaitu pada tahun 1980 telah ada pembagian tanah oleh ayah dari TERGUGAT KONVENSI II, kemudian pada tahun 1981 baru keluar surat dari Kepala Kampung Guntung Payung No.158/AGR/KGP/XI/81 tertanggal 15 Nopember 1981. Bahwa selanjutnya pada tahun 2003 tanah tersebut dibeli oleh TERGUGAT KONVENSI II, namun ternyata surat bukti atas tanah tersebut tidak diserahkan dan pada saat itu alasan tidak diserahkan adalah karena menunggu pemecahan, sehingga sampai dengan saat ini surat bukti atas tanah tersebut tidak pernah diserahkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh TERGUGAT KONVENSI II tanah tersebut dijual kepada TERGUGAT KONVENSI III dengan perantara TERGUGAT KONVENSI I, selanjutnya TERGUGAT KONVENSI III membuat surat sporadik sebagaimana bukti P – 4 dan T.I & T.II – 1.

Meimbang, bahwa selanjutnya TERGUGAT KONVENSI III melalui TERGUGAT KONVENSI I dijual dengan harga Rp 100.000.000;- (seratus juta rupiah) dengan cara 2 (dua) kali pembayaran yaitu sebesar Rp.60.000.000;- (enam puluh juta rupiah) pada tanggal 12 April 2010 dan sebesar Rp.40.000.000;- (empat puluh juta rupiah pada tanggal 19 juni 2010 dan TERGUGAT KONVENSI I telah menyerahkan surat Sporadik Atas Nama SUJARNO, S.Sos. dengan Nomor :593/96/Pem tanggal 20 Nopemeber 2007;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa PENGGUGAT KONVENSI adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah yang menjadi objek sengketa yaitu Tanah PENGGUGAT KONVENSI yang dulunya terletak di Jalan Handil Gotong Royong RT.12 RW.03 Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, sekarang di Jalan Guntung Damar RT.012 RW.03 Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, yang dibeli dari H.WIDHIANTO Als H. GUNAWAN (TERGUGAT KONVENSI I) pada tanggal 12 April 2010 dengan ukuran Panjang 175.60 meter dan Lebar 91.00 meter dan luas keseluruhanya adalah seluas 15.510,3 meter dengan batas – batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Abdussamad
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Handil Gotong Rroyong
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl.Handil Lokkudat

Halaman 58 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat berbatasan dengan : sabam Tauqid.sp

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka mutatis mutandis petitum gugatan PENGGUGAT KONVENSİ angka 6 yang berbunyi: Menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas Bidang Tanah yang menjadi Obyek Perkara A Quo harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum gugatan PENGGUGAT KONVENSİ pada angka 4 yang berbunyi: Menyatakan jual beli antara PENGUGAT KONVENSİ dengan TERGUGAT KONVENSİ I, II dan TERGUGAT KONVENSİ III adalah sah menurut hukum dan mengikat bagi keduanya, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan "*Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama*". Dalam Pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa hukum tanah nasional Indonesia adalah hukum adat, berarti dapat menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Sehingga pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional Indonesia adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 952/K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975 menyatakan "*Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata dan hukum adat, jual beli menurut hukum adat secara riil, dan tunai serta diketahui Kepala Desa*". Selain itu dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3339/Pdt/Sip/1987 tanggal 30 Juni 1989 menyatakan "*Sahnya jual beli menurut hukum adat haruslah dipenuhi dua syarat yaitu tunai dan terang*";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan "*Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*". Adapun jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang, riil, dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa (pejabat yang berwenang), yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Bersifat riil berarti dalam hal perbuatan jual beli maka hak atas tanah yang menjadi obyek perjanjian harus nyata-nyata sudah ada sehingga pada saat itu juga sudah

Halaman 59 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat diserahkan kepemilikannya kepada pembeli. Sedangkan tunai maksudnya, bahwa perbuatan penyerahan hak atas tanah yang akan dijual dan penyerahan uang pembelian dilakukan secara bersamaan atau serentak. Oleh karena itu, maka tunai dapat berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian, sehingga yang penting prestasi dan kontra prestasi antara penjual dan pembeli dilakukan secara bersamaan;

Menimbang, bahwa di persidangan telah terungkap fakta bahwa asal mulanya obyek sengketa yaitu pada tahun 1980 telah ada pembagian tanah oleh ayah dari TERGUGAT KONVENSII, kemudian pada tahun 1981 baru keluar surat dari Kepala Kampung Guntung Payung No.158/AGR/KGP/XI/81 tertanggal 15 Nopember 1981. Bahwa selanjutnya pada tahun 2003 tanah tersebut dibeli oleh TERGUGAT KONVENSII, namun ternyata surat bukti atas tanah tersebut tidak diserahkan dan pada saat itu alasan tidak diserahkan adalah karena menunggu pemecahan, sehingga sampai dengan saat ini surat bukti atas tanah tersebut tidak pernah diserahkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh TERGUGAT KONVENSII tanah tersebut dijual kepada TERGUGAT KONVENSII dengan perantara TERGUGAT KONVENSII I, selanjutnya TERGUGAT KONVENSII III membuat surat sporadik sebagaimana bukti P – 4 dan T.I & T.II – 1.

Menimbang, bahwa selanjutnya TERGUGAT KONVENSII III melalui TERGUGAT KONVENSII I dijual dengan harga Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan cara 2 (dua) kali pembayaran yaitu sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) pada tanggal 12 April 2010 dan sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah pada tanggal 19 juni 2010 dan TERGUGAT KONVENSII I telah menyerahkan surat Sporadik Atas Nama SUJARNO, S.Sos. dengan Nomor :593/96/Pem tanggal 20 Nopemeber 2007 (vide: P-2, P-3 dan P-4);

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum angka 4 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum gugatan PENGGUGAT KONVENSII pada angka 2 yaitu Menyatakan Sah dan Berharga Semua Alat Bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *A quo* adalah tidak perlu disebutkan dalam amar putusan sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum gugatan PENGGUGAT KONVENSII angka 3 yang berbunyi: Mengabulkan Permohonan Sita Jaminan terhadap Objek sengketa yang di ajukan Pengugat berupa 1 (satu) Bidang Tanah Hak milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat V dan kepada siapa saja yang menguasainya tanpa hak dengan ukuran luas seluruhnya 15.510,3 meter, yang terletak di dulunya di Jalan Handil Gotong Royong RT.12 RW.03 Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kota

*Halaman 60 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, Sekarang di Kenal dengan Jalan Guntung Damar RT.012 RW.03, Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasar Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, Yang dibeli dari H.WIDHIANTO Als.H.GUNAWAN pada tanggal 12 April 2010, dengan ukuran panjang 175.60 meter dan lebar 91.00 meter dan luas tanah seluas 15.510,3 meter dengan batas – batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Abdussamad
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Handil Gotong Rroyong
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl.Handil Lökkudat
- Sebelah Barat berbatasan dengan : sabam Tauqid.sp

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak pernah melaksanakan sita jaminan terhadap objek sengketa maka terhadap pertitum tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum gugatan PENGGUGAT KONVENSI angka 5 yang berbunyi Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan yang melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan *“Tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”* Dari rumusan pasal ini, dapat disimpulkan bahwa ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata mempunyai unsur-unsur antara lain:

1. Ada perbuatan melawan hukum
2. Ada kesalahan
3. Ada kerugian
4. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan

Menimbang, bahwa unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUH Perdata tersebut bersifat kumulatif, maka seseorang untuk dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum maka semua unsur pasal ini harus terpenuhi. Apabila ada salah satu unsur-unsur ini tidak terpenuhi, maka perbuatan itu tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

## **Ad. 1. Ada perbuatan melawan hukum**

Menimbang, bahwa sebelum tanggal 31 Januari 1919 perbuatan melawan hukum ditafsirkan dalam arti sempit yaitu perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan melanggar undang-undang. Tetapi kemudian dengan Arrest H.R 31 Januari 1919, memperluas pengertian melawan hukum antara lain:

### 1) Melanggar hak subyektif orang lain

Hak subyektif adalah suatu wewenang khusus yang diberikan hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya. Hak-hak subyektif yang diakui adalah hak-hak perorangan, seperti kebebasan, kehormatan, nama baik, serta hak-hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas harta kekayaan seperti hak kebendaan dan hak-hak mutlak lainnya (bersumber dari hukum tertulis);

2) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku

Kewajiban hukum yang dimaksud ialah kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis, termasuk hukum publik;

3) Melanggar kaidah tata susila

Kaidah tata susila yang dimaksud adalah kaidah moral (Pasal 1335 jo. Pasal 1337 KUH Perdata);

4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan sikap hati-hati

Kriteria ini bersumber pada hukum tidak tertulis (bersifat relatif). Harus mempertimbangkan kepentingan sendiri dengan kepentingan orang lain berdasarkan apa yang dianggap layak dan patut dalam masyarakat;

## Ad. 2. Ada kesalahan

Menimbang, bahwa apabila seseorang harus bertanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka orang itu harus bersalah. Menurut hukum perdata seorang itu dikatakan bersalah jika terhadapnya dapat disesalkan bahwa ia telah melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dihindarkan. Kesalahan harus dapat diukur secara obyektif dan subyektif. Yang dimaksud mengukur secara obyektif adalah bahwa dalam keadaan demikian, seorang manusia normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat tersebut. Secara subyektif berarti harus diteliti apakah seorang berdasarkan keahliannya dapat menduga akibat dari perbuatannya dan apakah dia dapat diminta pertanggungjawaban atas kesalahannya. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur antara lain adanya kesengajaan atau kelalaian, dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf. Namun demikian adakalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, misalnya dalam hal adanya keadaan memaksa (*overmacht*) atau si pelaku tidak sehat pikirannya atau gila;

## Ad. 3. Ada kerugian

Menimbang, bahwa kerugian yang dapat dituntut dengan dasar perbuatan melawan hukum adalah ganti rugi nyata yang dapat diperhitungkan secara rinci, obyektif, dan konkret yang disebut dengan kerugian materiil; dan kerugian immateriil berupa ganti rugi pemulihan kepada keadaan semula. Penghitungan ganti kerugian dalam perbuatan melawan hukum didasarkan pada kemungkinan adanya tiga unsur yaitu biaya, kerugian yang nyata-nyata telah diderita, dan keuntungan yang diharapkan (bunga), yang digolongkan sebagai kerugian materiil. Sedangkan kriteria dalam menghitung kerugian immateriil adalah dengan menempatkan pihak yang dirugikan dalam keadaan seandainya suatu perbuatan melawan hukum tidak terjadi. Atau dengan kata lain, pihak yang dirugikan

Halaman 62 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB

### 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)



berhak menuntut ganti rugi tidak hanya kerugian yang nyata diderita tetapi yang akan terjadi di masa yang akan datang. Kerugian itu dihitung dengan sejumlah uang. Menurut Pasal 1372 KUH Perdata, tuntutan kerugian immateriil ini dikaitkan dengan martabat seseorang, sehingga ukuran penghitungan ganti rugi memperhitungkan pangkat, kedudukan, dan kemampuan kedua belah pihak serta pada keadaan. Sebenarnya kerugian immateriil adalah kerugian yang jumlahnya tidak dapat diperhitungkan secara matematis, tetapi lebih melihat pada kebijaksanaan hakim;

#### **Ad. 4. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan**

Menimbang, bahwa dalam hubungan ini ada 2 teori yang terkenal, yaitu teori *condition sine quanon* (von Buri) bahwa setiap peristiwa adalah penting dan menyebabkan terjadinya akibat. Menurut teori ini, orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab jika perbuatannya *conditio sine quanon* menimbulkan kerugian. Perbuatannya tersebut tidak hanya terdiri dari satu fakta saja, tetapi beberapa fakta lain yang apabila disatukan menimbulkan kerugian. Sedangkan teori *adequate veroorzaking* (von Kries) lebih terbatas, menurut teori ini yang dimaksud dengan akibat langsung adalah akibat yang menurut pengalaman manusia yang normal dapat diharapkan atau dapat diduga akan terjadi. Sehingga si pembuat hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan sebelumnya yaitu bahwa tanah a quo adalah sah milik dari PENGGUGAT KONVENSI, kemudian Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 2 November 2015 dan diperoleh fakta salah satunya adalah objek sengketa telah dipasang patok yang artinya telah dikuasai oleh TERGUGAT KONVENSI IV dan/atau TERGUGAT KONVENSI V maka hal tersebut adalah termasuk perbuatan melawan hukum yaitu telah melanggar hak subyektif orang lain dengan demikian telah ada kesalahan dari TERGUGAT KONVENSI IV dan/atau TERGUGAT KONVENSI V;

Menimbang, bahwa dengan dikuasainya tanah obyek sengketa tersebut oleh TERGUGAT KONVENSI IV dan/atau TERGUGAT KONVENSI V, maka PENGGUGAT KONVENSI dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa PENGGUGAT KONVENSI tidak dapat memanfaatkan tanah in cassu. Bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat dan ternyata tempat tersebut telah dipasang patok oleh TERGUGAT KONVENSI IV dan/atau TERGUGAT KONVENSI V oleh karenanya Majelis Hakim menganggap benar bahwa PENGGUGAT KONVENSI memang tidak bisa memanfaatkan tanah tersebut, oleh karenanya unsur kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT KONVENSI adalah telah ada;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan di atas ternyata terungkap bahwa kerugian dimana PENGGUGAT KONVENSI tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut adalah karena perbuatan TERGUGAT KONVENSI IV dan/atau TERGUGAT KONVENSI V yang telah menguasai tanah a quo, sehingga Majelis Hakim menganggap telah ada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan hubungan sebab akibat antara kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT KONVENSI dan perbuatan TERGUGAT KONVENSI IV dan/atau TERGUGAT KONVENSI V;

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya keempat unsur Pasal 1365 KUHPerdara tersebut maka Petitum pada angka 5 gugatan PENGGUGAT KONVENSI harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum gugatan PENGGUGAT KONVENSI pada angka 7 yang berbunyi: Menghukum Para TERGUGAT KONVENSI Untuk Mengembalikan atau menyerahkan Bidang – Bidang Tanah yang menjadi Objek Sengketa A Quo secara suka Relu kepada PENGGUGAT KONVENSI dengan keadaan Kosong tanpa dibebani Ganti Rugi, patut untuk dikabulkan karena tanah objek sengketa tersebut adalah sah milik PENGGUGAT KONVENSI;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah *in cassu* saat ini dikuasai oleh TERGUGAT KONVENSI IV dan/ atau TERGUGAT KONVENSI V maka petitum ini harus diutamakan dan/atau dibaca ditujukan kepada TERGUGAT KONVENSI IV dan/atau TERGUGAT KONVENSI V;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum gugatan PENGGUGAT KONVENSI angka 8 yang berbunyi Menghukum Para Tergugat secara Tanggung Renteng untuk Membayar Kerugian Materiel kepada Penggugat Apabila Para Tergugat tidak mau mengembalikan Tanah yang menjadi Objek Sengketa kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

No.	Perincian Harga Tanah	Keterangan
01.	Perincian Harga Tanah saat sekarang adalah @ .Rp.210.000;-(dua ratus sepuluh ribu rupiah)permeternya jadi kalau dikalikan dengan luas Tanah keseluruhan seluas 15.510,3 meter X @.Rp.210.000; adalah;-----	<b>Rp.3.557.163.000;-</b>
02.	Jadi Total Kerugian Materiel yang diderita oleh Penggugat akibat Pembatalan Surat Tanah yang dilakukan oleh Tergugat.III tersebut adalah sebesar ;-----	<b>Rp.3.557.163.000;-</b>

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, dengan dikuasainya tanah *in cassu* oleh TERGUGAT KONVENSI IV dan/atau TERGUGAT KONVENSI V maka telah ada kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT KONVENSI yaitu terkait dengan PENGGUGAT KONVENSI tidak dapat memanfaatkan tanah *in cassu*;

Halaman 64 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa di persidangan sendiri PENGGUGAT KONVENSI tidak dapat membuktikan dalil gugatan mengenai kerugiannya secara rinci dan nyata yang diakibatkan oleh para TERGUGAT KONVENSI sebagaimana bunyi petitum ini dimana ada kerugian yang diukur dengan nilai mata uang, oleh karena itu terhadap petitum tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum gugatan PENGGUGAT KONVENSI angka 9 yang berbunyi Menghukum Para Tergugat secara Tangung Renteng untuk Membayar Uang Paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari kepada Para Tergugat sampai para Tergugat melaksanakan isi putusan ini.

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim haruslah ditolak, karena berdasarkan Yurisprudensi tetap MA No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang, sedangkan Putusan dalam perkara ini adalah terkait dengan status kepemilikan tanah, dan di lain pihak Putusan ini tetap dapat dijalankan melalui lembaga eksekusi atau dengan upaya paksa dengan bantuan instansi lain yang sah apabila Tergugat tidak mau melaksanakan isi Putusan ini dengan baik dan sempurna, oleh karenanya terkait dengan penjatuhan uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum gugatan PENGGUGAT KONVENSI angka 10 yang berbunyi Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat Melakukan Upaya Hukum Banding, Kasasi, atau Verzet (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim petitum tersebut tidak ada urgensinya, karena tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam pasa 191 RBg. Dan SEMA No.3 Tahun 2000 serta SEMA No.4 Tahun 2001, oleh karenanya petitum tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas oleh karena petitum tidak dikabulkan seluruhnya maka gugatan PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI haruslah dinyatakan dikabulkan sebagian;

## DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi pada pokoknya adalah bahwa gugatan Penggugat konvensi tanggal 18 April 2015 dengan perkara No.23/Pdt.G/2015/PN.Bjb telah berakibat menimbulkan image negatif terhadap Penggugat Rekonvensi dan keluarga, sehingga menimbulkan keresahan di masyarakat seolah-olah Penggugat Rekonvensi telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum dan norma agama serta berada pada posisi yang salah/tidak benar. Selain itu

*Halaman 65 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB*

### 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)



membuat Penggugat Rekonvensi terganggu dalam berusaha dan banyak waktu tersita serta banyak mengeluarkan dana termasuk menyewa pengacara. Bahwa berdasarkan fakta hukum gugatan Penggugat konvensi yang ditujukan kepada Penggugat Rekonvensi adalah suatu gugatan yang tidak sempurna, gugatan kabur (*obscuur libel*), gugatan yang salah alamat dan gugatan yang tidak berdasarkan hukum karena antara Penggugat konvensi dengan Penggugat Rekonvensi tidak ada hubungan hukum ataupun hubungan Kausalitas, oleh karena itu gugatan Penggugat konvensi tersebut tidak mempunyai dasar hukum dan tidak mempunyai alasan yang cukup untuk dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis, dan dapat digolongkan perbuatan melawan hukum, sehingga menimbulkan kerugian yang besar kepada Penggugat Rekonvensi, baik kerugian moril maupun kerugian materiil. Bahwa atas perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi tersebut wajar dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi baik kerugian materiil karena :

- I. Penggugat Rekonvensi tidak bisa berusaha selama satu bulan yang satu harinya kerugian Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah). Selama satu bulan sebesar Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah)
- II. Lepasnya peluang usaha karena tidak terlayannya relasi bisnis selama jalannya proses perkara ini Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).
- III. Membayar honor pengacara sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

Maupun kerugian moriil karena tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi. Kerugian moriil tersebut memang tidak dapat diukur dengan materi (uang), namun adalah patut dan adil bila ditaksir sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Jadi total kerugian Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 756.000.000,- (tujuh ratus lima puluh enam juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi secara tunai dengan mata uang yang sah dan sekaligus.

Menimbang, bahwa oleh karena tanah objek sengketa adalah sah milik dari PENGGUGAT KONVENSI, maka apa yang dilakukan oleh PENGGUGAT KONVENSI bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum terlepas dari apakah perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi TERGUGAT KONVENSI IV atau tidak;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka gugatan rekonvensi TERGUGAT KONVENSI IV haruslah ditolak seluruhnya;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan rekonvensi ditolak sehingga

*Halaman 66 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal Pasal 157 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi TERGUGAT KONVENSI IV seluruhnya;

#### Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT KONVENSI untuk sebagian;
- Menyatakan jual beli antara PENGGUGAT KONVENSI dengan TERGUGAT KONVENSI I, II dan TERGUGAT III adalah sah menurut hukum dan mengikat bagi keduanya;
- Menyatakan bahwa Para TERGUGAT KONVENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan bahwa PENGGUGAT KONVENSI adalah Pemilik yang sah atas bidang tanah yang dulunya terletak di Jalan Handil Gotong Royong RT.12 RW.03 Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, sekarang dikenal dengan Jalan Guntung Damar RT.012 RW.003 Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasar Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan ukuran panjang 175,6 meter dan lebar 91 meter dan luas tanah seluas 15.510,3 meter dengan batas – batasnya adalah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Abdussamad
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Handil Gotong Rroyong
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan: Jl. Handil Lokkudat
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : sabam Tauqid.sp
- Menghukum Para TERGUGAT KONVENSI untuk mengembalikan atau menyerahkan bidang tanah tersebut di atas *a quo* secara suka rela kepada PENGGUGAT KONVENSI dengan keadaan kosong tanpa dibebani ganti rugi apapun;

### DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan PENGGUGAT REKONVENSI;

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Membebankan kepada para TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV/ PENGGUGAT REKONVENSI, dan TERGUGAT V untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini secara tanggung renteng yang jumlahnya sebesar Rp.3.376.000,- (tiga juta tiga ratus tujuh puluh enam ribu rupiah).

Halaman 67 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari SENIN, tanggal 28 FEBRUARI 2016, oleh kami, **M. AULIA REZA UTAMA, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **MOCHAMAD UMARYAJI, S.H.**, dan **SAMSIATI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari RABU tanggal 17 MARET 2016 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh **M. AULIA REZA UTAMA, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **SAMSIATI, S.H., M.H.** dan **AHMAD FAISAL MUNAWWIR, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, serta dibantu oleh **SUYANTI, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjarbaru dan dihadiri oleh kuasa PENGGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS, Kuasa TERGUGAT KONVENS I dan II serta Kuasa TERGUGAT KONVENS IV/ PENGGUGAT REKONVENS.

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

ttd

**SAMSIATI, S.H., M.H.**

ttd

**AHMAD FAISAL MUNAWWIR, S.H., M.H.**

**HAKIM KETUA,**

ttd

**M. AULIA REZA UTAMA, S.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

ttd

**SUYANTI, S.H.**

Perincian Biaya-biaya:

- Pendaftaran Gugatan : Rp. 30.000,00
- ATK Perkara : Rp. 50.000,00
- Panggilan sidang&PNBP : Rp.2.685.000,00
- Pemeriksaan Setempat : Rp. 600.000,00
- Redaksi : Rp. 6.000,00
- Materai : Rp. 5.000,00 +

Rp. 3.376.000,00 (tiga juta tiga ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)

Untuk turunan resmi  
Pengadilan Negeri Banjarbaru  
Panitera,

H. BURHANUDDIN, SH.

NIP. 19621205 198603 1 004

Halaman 68 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2015./PN BJB

**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)