



**P U T U S A N**

**Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Kot**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Kota Agung, yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**KUSIR alias BONASIR**, bertempat tinggal di RT 001 RW 001 Desa Sedayu, Kecamatan Semaka, Kabupaten Tanggamus, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nurul Hidayah, S.H., M.H., Dkk Para Advokat yang berkantor di Jl. Sisingamangaraja Gg. Burung Nuri No. 74, Gedong Air, Bandar Lampung, email [Andrikurniawan500@gmail.com](mailto:Andrikurniawan500@gmail.com) berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Juni 2020, sebagai **Penggugat**;

**Lawan:**

**1. SUPARDI M.**, bertempat tinggal di RT 007 RW 003 Pekon Tulung Asahan, Kecamatan Semaka, Kabupaten Tanggamus, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ok Armet Ripanding, S.H., Dkk, Para Advokat yang berkantor di Jl. Bendungan Pancawarna RT 12 RW 05, Kelurahan Kuripan, Kecamatan Kotaagung, Kabupaten Tanggamus, email [tanggamusposbakumadin@gmail.com](mailto:tanggamusposbakumadin@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Juli 2020, sebagai **Tergugat I**;

**2. LAMIRAN**, bertempat tinggal di Dusun Ciamis Kelurahan Kaca Pura, Kecamatan Semaka, Kabupaten Tanggamus, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ok Armet Ripanding, S.H., Dkk, Para Advokat yang berkantor di Jl. Bendungan Pancawarna RT 12 RW 05, Kelurahan Kuripan, Kecamatan Kotaagung, Kabupaten Tanggamus, email [tanggamusposbakumadin@gmail.com](mailto:tanggamusposbakumadin@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Juli 2020, sebagai **Tergugat II**;

**3. MUCHLIS**, Kepala Pekon pada Desa Sedayu Kecamatan Semaka Kabupaten Tanggamus, bertempat tinggal di Jl. Pekon Sedayu RT 01, Pekon Sedayu, Kecamatan Semaka, Kabupaten Tanggamus, dalam hal ini memberikan

Halaman 1 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Kot



kuasa kepada Ok Armet Ripanding, S.H., Dkk, Para Advokat yang berkantor di Jl. Bendungan Pancawarna RT 12 RW 05, Kelurahan Kuripan, Kecamatan Kotaagung, Kabupaten Tanggamus, email [tanggamusposbakumadin@gmail.com](mailto:tanggamusposbakumadin@gmail.com) berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Juli 2020, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 17 Juli 2020, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Agung pada tanggal 17 Juli 2020 dalam perkara Register Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Kot, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang Tanah seluas Lebih Kurang 1 Hektar yang terletak di Dusun Sri Dadi, Desa Sedayu Kecamatan Semaka, Kabupaten Tanggamus.
  - Batas-batas dahulu adalah:
    - Sebelah Utara berbatasan dengan Tukimin Sedayu
    - Sebelah Selatan berbatasan dengan Senen/Nyani Sedayu
    - Sebelah Barat berbatasan dengan Sentun/Jarno Sedayu
    - Sebelah Timur berbatasan dengan Tukimun Sedayu
  - Batas batas sekarang adalah:
    - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan lintas Barat
    - Sebelah Selatan dan sebagian Barat berbatasan dengan Nyani
    - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan lintas Barat
    - Sebelah Timur berbatasan dengan Kasmat dan diantara batas Selatan dengan Timur dengan Kasno
2. Bahwa Penggugat memiliki sebidang Tanah tersebut di atas berdasarkan alas hak yaitu berupa Surat Keterangan Jual Beli Tanah yaitu Tertanggal 20 Juli 1994 yaitu dengan penjual bernama BERO Bin SOGOL ALI dan pembeli bernama BONASIR Bin MUSIDI ALI (nama saat ini adalah KUSIR) serta di tandatangani oleh Kepala Desa Sedayu yaitu SUPARNI
3. Bahwa setelah Penggugat membeli Tanah tersebut dari saudara BERO kemudian Penggugat pernah menguasai Tanah miliknya tersebut sejak

Halaman 2 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Kot



Tahun 1994 dengan menanam Pohon Kopi dan kemudian Tahun 2011 di Tanami Pohon Sawit

4. Bahwa pada Bulan Februari Tahun 2011 awalnya istri Tergugat I di temani oleh ATOK dan HERMAN (Mantu Tergugat I) menemui Penggugat di rumah Penggugat, pada saat itu saudara HERMAN berkata kepada Penggugat dengan bahasa Jawa yaitu: kang iki aku rene arek numpang Tanah nggon mu, arep nggo nggawe warung cilik-cilikan arep nggo Mamak mertuo, lalu Penggugat menjawab iyo nggoni wae seng tengah. Lalu mereka pulang, (dalam bahasa Indonesia nya adalah (mas, ini saya kesini mau numpang Tanah punya mu, buat bikin warung kecil-kecilan mau buat Ibu mertua lalu Penggugat menjawab, iya tempati saja tapi yang tengah) Bahwa yang di maksud Mamak mertua adalah istri Tergugat I
5. Bahwa masih di Tahun 2011, Tanah milik Penggugat di maksud telah dibangun sejenis Gubug oleh Tergugat I tetapi sebelum Tanah milik Penggugat di bangun sejenis Gubug oleh Tergugat I pada Tahun 2011 juga Tergugat I pernah menemui Penggugat di rumah Penggugat yaitu dengan berkata dengan bahasa Jawa yaitu: kang, aku arep numpang Tanah mu sewaktu-waktu arep di goni aku arep pindah (Mas saya mau numpang Tanah mu nanti sewaktu-waktu kamu mau menempati saya mau pindah), tetapi setelah berkali-kali Penggugat menyuruh Tergugat I untuk pergi meninggalkan Objek sengketa tetapi tidak mau dan yang terakhir pada Tanggal 22 Desember 2019 Penggugat menyuruh saudaranya yang bernama AGUS untuk menemui Tergugat I dengan tujuan memberi peringatan untuk meninggalkan Objek sengketa tetapi Tergugat I tetap tidak mau meninggalkan Objek sengketa dengan alasan mempunyai surat Jual beli yaitu antara Tergugat I (Supriadi M) dengan LAMIRAN (Tergugat II) tertanggal 11 Agustus 2014 yang di tanda tangani oleh Tergugat I (pembeli) dengan Tergugat II (penjual) serta mengetahui Kepala Pekon Sedayu Kecamatan Semaka Kabupaten Tanggamus bernama MUCHLIS (Turut Tergugat)
6. Bahwa saat ini Tergugat I telah menguasai tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 570 m<sup>2</sup> berdasarkan surat Jual Beli Tanah Tertanggal 11 Agustus 2014 antara Lamiran (Penjual) dengan Supardi M (Pembeli)

Dengan batas-batas adalah:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya
- Sebelah Timur dengan Tanah saudara Kademin
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kademin
- Sebelah Barat berbatasan dengan Siring

Halaman 3 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Kot



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa di dalam Surat pernyataan Lamiran ter Tanggal 7 Desember 2007 yang di tanda Tangan/Mengetahui Kepala Pekon Sedayu Bernama Sugito tercantum Luas Tanah 570 m<sup>2</sup> dengan batas-batas adalah
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Kaseri
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Kademin
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Kusir
8. Bahwa tentang batas-batas yang tercantum pada Surat Pernyataan Lamiran (Tergugat II) dengan Surat Jual Beli Tanah antara Supriadi M (Tergugat I) dan Lamiran (Tergugat II) tertanggal 11 Agustus 2014 adalah berbeda maka jika penerbitan surat jual beli tanah antara Lamiran (Tergugat II) dengan Supardi M (Tergugat I) tertanggal 11 Agustus 2014. Berdasarkan Surat Pernyataan Lamiran tersebut adalah cacat hukum
9. Bahwa Penggugat melibatkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini karena Turut Tergugat di dalam Surat Jual Beli Tanah tertanggal 11 Agustus 2014 antara LAMIRAN (Tergugat II) dengan SUPARDI. M (Tergugat I) dan Turut Tergugat telah membubuhkan tanda tangan dan cap stempel Kepala Pekon Sedayu, maka Turut Tergugat telah melegalkan jual beli antara Tergugat II (Lamiran) dengan Tergugat I (Supardi M) sehingga sudah selayaknya Turut Tergugat dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini
10. Bahwa untuk menghindari Objek Sengketa dialihkan kepada orang lain oleh Tergugat I atau oleh pihak lain mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Agung melalui Majelis Hakim untuk meletakkan Sita Jaminan
11. Bahwa Penggugat tidak dapat menguasai Objek Sengketa sejak Tahun 2011 hingga Tahun 2020 dan tidak dapat menikmati hasilnya maka Penggugat mengalami kerugian materi sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah) pertahun, jika dihitung selama 9 tahun maka kerugian Penggugat yaitu Rp450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) maka Tergugat I dibebankan untuk membayar kerugian materi tersebut kepada Penggugat
12. Bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbar Bij Voorad*) meskipun dalam banding maupun Kasasi
13. Bahwa jika Tergugat I dan Tergugat II serta turut Tergugat lalai melaksanakan putusan ini maka dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) perhari. Secara tanggung renteng

Halaman 4 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Kot



14. Bahwa jika Perkara ini telah berkekuatan hukum tetap maka Tergugat I sudah selayaknya di hukum untuk menyerahkan secara sukarela objek sengketa kepada Penggugat
15. Bahwa jika perkara ini telah berkekuatan hukum tetap maka Tergugat I dihukum untuk mengosongkan objek sengketa
16. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, serta Turut Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Agung CQ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

PETTITUM

PRIMEIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menyatakan Jual Beli Tanah antara LAMIRAN (Tergugat II) sebagai Penjual dengan SUPARDI.M (Tergugat I) sebagai Pembeli berdasarkan Surat Jual Beli Tanah tertanggal 11 Agustus 2014 adalah **Tidak Sah Menurut Hukum**
4. Menyatakan Jual Beli Tanah antara Penjual bernama BERO Bin SOGOL ALI dan pembeli bernama BONASIR Bin MUSIDI ALI (nama saat ini adalah KUSIR) berdasarkan Surat Jual Beli Tanah Tertanggal 20 Juli 1994 adalah SAH menurut Hukum
5. Menyatakan Objek sengketa sebidang Tanah seluas lebih kurang 570 m<sup>2</sup> yang merupakan satu kesatuan dalam Surat Keterangan jual beli Tanah antara penjual Bero Bin Sogol dengan pembeli Bonasir bin Musidi Ali (nama saat ini adalah Bernama Kusir) Tertanggal 20 Juli 1994 seluas lebih kurang 1 Hektar yaitu

Dengan batas-batas dahulu yaitu:

- Sebelah utara berbatasan dengan Tukimin Sedayu
- Sebelah selatan berbatasan dengan Senen/Nyani Sedayu
- Sebelah Barat berbatasan dengan Sentun/Jarno Sedayu
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tukimun

Dengan batas-batas sekarang yaitu :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Lintas Barat
- Sebelah Selatan dan sebagian Barat berbatasan dengan Nyani
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Lintas Barat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan Kasmat dan diantara batas Selatan dengan Timur dengan Kasno.

## **Adalah Hak Milik Penggugat**

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat secara Tanggung Renteng untuk membayar uang paksa (Dwangsom) perhari sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) bila tidak melaksanakan putusan ini.
7. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Objek sengketa secara suka rela kepada Penggugat
8. Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan Objek sengketa
9. Menghukum Turut Tergugat untuk ikut serta mematuhi putusan dalam perkara ini
10. Menyatakan SAH Sita Jaminan yang diminta Penggugat
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **SUBSIDAIR**

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ET. AEQUO et Bono) terima kasih;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Pihak masing-masing hadir menghadap persidangan diwakili Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian di antara Para Pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk ARI QURNIAWAN, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kota Agung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Agustus 2020, diketahui bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat telah diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik, yang untuk itu menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa meskipun Penggugat tidak menjelaskan secara rinci asal usul perolehan bidang tanah yang disengketakan dalam perkara ini namun dapat

Halaman 6 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Kot



Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat pahami dan tanggapilah bahwa Penggugat telah mendalilkan perolehan bidang tanah sengketa diperoleh berdasarkan dari membeli dari Bero Bin Sogol Ali sebagaimana posita 2 dan posita 3 dan dapat disimpulkan bahwa sengketa yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat adalah sengketa hak atas bidang tanah yang sama-sama diperoleh dari Bero Bin Sogol Ali, oleh karenanya seharusnya Penggugat dalam gugatannya mengikutsertakan Bero Bin Sogol Ali sebagai pihak dalam gugatannya.

Bahwa dikarenakan dalam gugatannya Penggugat tidak mengikutsertakan Bero Bin Sogol Ali sebagai pemilik bidang tanah sebelumnya, maka gugatan Penggugat secara formil dikualifikasikan sebagai gugatan yang kurang pihak dan mengandung cacat "*error in persona*" dalam bentuk "*plurium litis consortium*" dan oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **GUGATAN TIDAK SEMPURNA**

Bahwa gugatan Penggugat telah diajukan tidak sempurna, dimana Penggugat mendalilkan kerugian materi sebesar Rp.450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) tetapi tidak menjelaskan secara rinci tentang kerugian materi itu sendiri, sehingga dapat membingungkan berdasarkan hal tersebut diatas dengan tidak menyebutkan secara rinci tentang kerugian material yang dituntut baik dalam posita maupun dalam petitum, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, vide-putusan MA-RI No. 550.K/SIP/1970 tanggal 31 Mei 1980.

#### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa terhadap dalil-dalil yang telah Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat kemukakan dan uraikan dalam eksepsi diatas adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan mohon dimasukkan kembali dalam konvensi / dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa menanggapi apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita 4 sampai dengan 8 yang pada pokoknya dalam surat gugatannya Penggugat telah mendalilkan kepemilikannya terhadap bidang tanah sengketa adalah berdasarkan surat keterangan jual beli tanah tertanggal 20 Juli 1994 yaitu penjual Bero Bin Sogol Ali dan pembeli bernama Bonasir Bin Musidi Ali, atas

Halaman 7 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Kot



dasar kepemilikan Penggugat terhadap bidang tanah sengketa dalam perkara ini dapat Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tanggapi sebagai berikut:

- bahwa sengketa yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat adalah sengketa hak terhadap kepemilikan bidang tanah yang sama-sama diperoleh dari membeli dari Bero Bin Sogol Ali;
- bahwa selanjutnya perlu Tergugat I sampaikan dan jelaskan bahwa hak Penggugat terhadap bidang tanah sengketa yang mendasarkan kepemilikan haknya berdasarkan surat keterangan jual beli tanah tertanggal 20 Juli 1994 yaitu penjual Bero Bin Sogol Ali dan pembeli bernama Bonasir Bin Musidi Ali adalah tidak sah dan mengandung cacat hukum dengan alasan sebagai berikut:
- bahwa surat keterangan jual beli tertanggal 20 Juli 1994 yang pada saat itu tanah tersebut diakui milik Bero Bin Sogol Ali ternyata adalah milik Lamiran (Tergugat II) berdasarkan surat pernyataan yang dibuat Lamiran (Tergugat II) pada tanggal 7 Desember 2007 yang ditanda tangani Kepala Pekon Sedayu Saudara Sugito, dalam surat pernyataan tersebut diberi catatan tanah tersebut merupakan tanah waris dari orang tua Lamiran yang bernama Lasmi
- bahwa hal tersebut diatas dikuatkan dengan surat pernyataan, membuka kebun atau tanah belukar penebangan di Pekon Sedayu pada tahun 1969 dengan luas pada saat ini sekitar  $\pm$  2 Hektar yang dibuat oleh Kadar ayah dari Lamiran (Tergugat II)
- bahwa posita point 3 yang menyatakan Tergugat I meminta izin kepada Penggugat untuk meminta izin untuk membuat gubuk atau warung kecil-kecilan tidak benar adanya karena pemilik yang sebenarnya adalah Saudara Lamiran bukan Kusir (Penggugat). Karena Tergugat I memang betul telah membeli sebagian tanah Saudara Lamiran (Tergugat II) dikuatkan dengan surat keterangan jual beli tanah tertanggal 11 Agustus 2014 antara Lamiran Penjual (Tergugat II) dan Supardi M sebagai pembeli (Tergugat I), jadi tidaklah mungkin meminta izin kepada yang bukan pemilik tanah tersebut.
- Bahwa saudara Penggugat mengklaim tanah sengketa tersebut milik Penggugat dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat menganggap hal tersebut mengada-ada karena sudah sangat jelas tanah tersebut sebelumnya adalah milik Lamiran (Tergugat II) bukan milik Saudara Kusir (Penggugat)

Halaman 8 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Kot





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Turut Tergugat dilibatkan dalam perkara ini tidaklah tepat dan tidak beralasan dikarenakan Turut Tergugat adalah Kepala Pekon yang mempunyai kewenangan melegalkan dan membuat surat keterangan jual beli berdasarkan surat pernyataan yang dibuat Lamiran (Tergugat II) yang telah diketahui Kepala Pekon Sedayu sebelumnya yakni Saudara Sugito tertanggal 2 Desember 2007 yang pada pokoknya tanah tersebut adalah merupakan tanah warisan dari orang tua Lamiran (Tergugat II) yakni Saudari Lasmi
  - Bahwa berkaitan hal-hal tersebut diatas apa yang didalilkan Penggugat tentang pertanggungjawaban perbuatan melawan hukum kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat adalah tidak tepat dan "error in persona" dikarenakan untuk meminta pertanggungjawaban perbuatan melawan hukum haruslah ada hak subyektif dari Penggugat yang dilanggar atau dirugikan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat. Pertanyaannya hak Penggugat mana yang telah dilanggar sedangkan hak Penggugat terhadap bidang tanah objek sengketa saja tidak jelas.
4. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat pada posita 1 s/d posita 16 sudah Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat sudah ditanggapi dan menurut Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat dalil Penggugat tersebut merupakan hal yang mengada-ngada untuk menutupi kekurangan dan ketidakpastian hak Penggugat terhadap bidang tanah yang disengketakan dalam perkara ini.
5. Bahwa untuk selebihnya berkaitan dengan apa yang telah Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat uraikan dan kemukakan diatas sangat tidak beralasan hukum bagi Penggugat menyatakan permohonannya sebagaimana terurai dalam petitumnya terlebih lagi hal tersebut adalah merupakan kewenangan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menilai dan memujinya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kotaagung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini yang amar putusannya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

- Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat.
- Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## **DALAM KONVENSI**

- Menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhannya.

Halaman 9 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Kot



Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya. Atas perkenaan kami ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan repliknya pada persidangan tanggal 17 September 2020, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat telah pula mengajukan dupliknya pada persidangan tanggal 24 September 2020, sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

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

1. Bukti Surat **P-1** berupa Fotokopi KTP NIK 1806122502590001 atas nama Kusir yang dikeluarkan di Kabupaten Tanggamus tanggal 8 Oktober 2012;
2. Bukti Surat **P-2** berupa Fotokopi Surat Jual Beli Tanah antara yang bernama BERO bin SOGOL AI. dengan BONASIR bin MUSIDI AI. yang diketahui oleh Kepala Desa Sedayu, Kecamatan Wonosobo tanggal 20 Juli 1994;
3. Bukti Surat **P-3.1, P-3.2, P-3.3, P-3.4, P-3.5, P-3.6, dan P-3.7** masing-masing berupa Fotokopi Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 1995, 96-97, 1997, 2005, 2006, 2007, dan 2019 atas nama Wajib Pajak Kusir alias Bonasir;
4. Bukti Surat **P-4** berupa Fotokopi Surat Pernyataan kepemilikan tanah yang dibuat oleh LAMIRAN, tertanggal 7 Desember 2007, diketahui oleh Kepala Pekon Sedayu;
5. Bukti Surat **P-5** berupa Fotokopi Surat Jual Beli Tanah antara yang bernama LAMIRAN dengan SUPARDI M., tertanggal 11 Agustus 2014, diketahui oleh MUCHLIS selaku Kepala Pekon Sedayu;
6. Bukti Surat **P-6** berupa Fotokopi Surat Keterangan Tanah yang dibuat oleh Kepala Desa Sedayu, tertanggal 1 April 1996, atas nama pemilik KADEMIN;
7. Bukti Surat **P-7** berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 0761 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tanggamus, tertanggal 15 Oktober 2019, atas nama pemegang hak KADEMIN;
8. Bukti Surat **P-8** berupa Fotokopi gambar peta objek sengketa yang diukur oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanggamus;
9. Bukti Surat **P-9** berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 0762 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tanggamus, tertanggal 15 Oktober 2019, atas nama pemegang hak KASMAT;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 6 (enam) orang saksi yang di bawah sumpah, telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:



## 1. Saksi **KASMAT**:

- Bahwa Saksi memiliki tanah di Dusun Sridadi Desa Sedayu Kecamatan Semaka Kabupaten Tanggamus, dan setahu Saksi Penggugat juga memiliki tanah yang letaknya berbatasan langsung dengan tanah Saksi pada bagian sebelah Barat tanah Saksi/sebelah Timur tanah Penggugat;
- Bahwa tanah Saksi sekarang berasal dari Ayah Saksi yang bernama KADEMIN yang awalnya membeli tanah pada tahun 1996, setelah Saksi menikah sebagian tanah milik Ayah Saksi tersebut dihibahkan pada Saksi;
- Bahwa sejak Tahun 1996 saat Ayah Saksi memperoleh tanah miliknya, sudah berbatasan dengan tanah milik Penggugat, dan hingga sekira Tahun 2000 Penggugat masih mengolah tanah miliknya tersebut, saat itu dengan menanami pohon sawit dan pohon sengon, namun kini yang tersisa hanya tinggal pohon sawit;
- Bahwa saat ini atas tanah milik Ayah Saksi sudah terbit SHM atas nama KADEMIN (Ayah Saksi) demikian pula bagian milik Saksi sendiri sudah terbit SHM atas nama KASMAT (Saksi sendiri) sejak Tahun 2019 melalui program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) untuk seluruh tanah yang ada di Dusun Sridadi Desa Sedayu, Kecamatan Semaka;
- Bahwa pada saat dilakukan PTSL Penggugat juga ikut mendaftar, dan Saksi adalah salah satu anggota panitia yang bertugas melakukan pengukuran terhadap seluruh tanah yang ada di Dusun Sridadi yang nantinya akan diterbitkan sertifikat tanah, pada saat itu Saksi bersama tim yang langsung melakukan pengukuran terhadap tanah milik Penggugat, yang menunjukkan sendiri letak dan ukuran tanahnya kepada tim, namun 2 (dua) hari setelah Saksi dan tim melakukan pengukuran terhadap tanah tersebut, muncul protes dari Sdr. Supardi (Tergugat I), oleh ketua panitia hal tersebut dicatat dan penerbitan sertifikat atas tanah tersebut ditunda karena masih ada permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I, lalu ketua panitia mengirimkan data hasil pengukuran tanah di Dusun Sridadi ke Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Tanggamus;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang apakah Lamiran (Tergugat II) juga mengolah tanah yang sama tersebut, dan Tergugat II tidak ada pada saat Saksi bersama tim melakukan pengukuran, dan pada saat melakukan pengukuran, di atas tanah terdapat bangunan berupa warung makan milik Tergugat I, yang juga tidak hadir pada saat dilakukan pengukuran, namun mengajukan keberatan 2 (dua) hari kemudian;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum melakukan pengukuran, Saksi dan tim terlebih dahulu meminta kepada Penggugat untuk menunjukkan surat tanah tersebut, karena hal itu merupakan syarat utama untuk dapat diterbitkannya sertifikat dalam program PTSL, dan Penggugat memperlihatkan surat tanah tersebut berupa SKT (Surat Keterangan Tanah);
- Bahwa saat diadakan program PTSL yang menjabat sebagai Kepala Pekon pada Desa Sedayu Saudara Muchlis (Turut Tergugat), namun tidak hadir pada saat Saksi dan tim melakukan pengukuran;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang memberi izin Tergugat I mendirikan bangunan di atas tanah tersebut, namun seingat Saksi didirikan sekitar Tahun 2007 dan sampai saat ini dikelola Tergugat I, dan setelah warung makan itu berdiri Penggugat masing-masing mengolah menanam tanah tersebut;

## 2. Saksi **SUPARNI**:

- Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Kepala Desa pada Desa Sedayu sejak tahun 1984 sampai dengan tahun 2003, dan pada saat menjabat pada tahun 1994 Saksi pernah mengetahui dan menandatangani surat jual beli tanah yang terletak di Dusun Sridadi Desa Sedayu Kecamatan Semaka Kabupaten Tanggamus, antara Bero bin Sogol (Alm.) selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli, dengan harga Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa perjanjian jual beli itu dilakukan di kantor Desa Sedayu Kecamatan Semaka Kabupaten Tanggamus, dan Saksi sendiri yang membuat surat jual belinya dengan menggunakan mesin ketik milik Kantor Desa;
- Bahwa Penggugat dan Saudara Bero datang langsung ke kantor Desa, kemudian menemui Saksi dan mengutarakan maksud kedatangannya untuk meminta tolong dibuatkan surat jual beli tanah antara mereka;
- Bahwa saat itu yang menandatangani surat jual beli adalah Penggugat sendiri selaku pembeli dan Bero sendiri selaku penjual, lalu Saksi selaku Kepala Desa juga ikut menandatangani surat jual beli tanah tersebut, yang adalah benar bukti surat **P-2** yang diperlihatkan kepada Saksi;
- Bahwa saat itu ada beberapa orang di Kantor Desa, salah satunya yang Saksi ingat ada saat itu adalah Sdr. MISRAN selaku petugas Hansip yang ikut membantu Saksi menyiapkan alat mesin ketik dan membuatkan kopi;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut dahulunya adalah milik Sdr. SOGOL, lalu diberikan kepada Sdr. BERO yang adalah anak kandung SOGOL, Sdr. Sogol sendiri sudah meninggal pada tahun 1991, sedangkan Lamiran (Tergugat II) adalah cucu tiri dari SOGOL;

Halaman 12 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Kot



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Supardi (Tergugat I) pernah menumpang mendirikan bangunan di atas tanah yang dibeli oleh Penggugat dari BERO tersebut, saat itu berupa bangunan semi permanen didirikan untuk warung makan;
- Bahwa BERO saat bersama-sama Penggugat datang ke Kantor Desa dan menjelaskan maksudnya ada menunjukkan surat tersebut kepada Saksi, namun Saksi lupa surat itu berupa apa, namun surat jual beli selesai, Saksi bersama BERO selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli mendatangi lokasi tanah yang diperjualbelikan tersebut;
- Bahwa setelah membeli tanah, Penggugat menggarap tanah kebun tersebut dengan menanami pohon sawit, coklat, dan lada, tanah tersebut luasnya sekitar 1 (satu) hektar saat itu dengan batas Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tukimin, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Nyani/Senen, sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jarno, dan Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Tukimin;
- Bahwa setahu Saksi tidak pernah ada permasalahan di antara BERO dengan saudara-saudaranya atas penjualan tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat I asalnya dari Desa Tulung Asahan Kecamatan Semaka Kabupaten Tanggamus, lalu menikah dengan warga Dusun Sridadi Desa Sedayu Kecamatan Semaka Kabupaten Tanggamus, dan kemudian tinggal di Dusun Sridadi tersebut, sekira tahun 2011 atau 2012 Tergugat I mendirikan bangunan di atas tanah tersebut, sebelumnya tahun 2010 ada Sdr. Supri yang juga pernah mendirikan bangunan di atas tanah tersebut, lalu setelah Sdr. Supri pergi, Tergugat I yang menumpang dan mendirikan bangunan di atas tanah tersebut, sebelumnya Tergugat I menumpang di tanah milik Sdr. Darmo, tapi setelah disuruh pindah oleh Sdr. Darmo, Tergugat I pamit kepada Penggugat untuk menumpang dan mendirikan bangunan di atas tanah tersebut;
- Bahwa SOGOL memiliki 2 (dua) orang anak kandung yaitu yang bernama BERO dan SAYEM, sedangkan anak tiri SOGOL adalah yang bernama DINGUNG dan LASMI yaitu ibu kandung dari Lamiran (Tergugat II);
- Bahwa saat BERO menjual tanahnya kepada Penggugat, setahu Saksi belum dibuka waris, namun saudara-saudara dari BERO mengetahui jual beli tersebut, dan dalam Buku Desa tanah tercatat atas nama SOGOL, kemudian Saksi lupa apakah jual beli kepada Penggugat sudah dicatat dalam buku desa, dulu yang bertugas mencatat tanah dalam buku desa adalah seorang Carik atau Sekretaris Desa;

Halaman 13 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Kot

#### 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 tentang Tergugat I pamit untuk mendirikan bangunan di atas tanah tersebut Saksi ketahui karena diberitahu langsung oleh Penggugat, kemudian Penggugat pernah mengeluhkan Tergugat I yang sudah diberi tumpangan tanah oleh Penggugat justru mendirikan bangunan permanen dan tidak mau pergi meninggalkan tanah itu sampai dengan sekarang;
- Bahwa Tahun 1992 ketika ada program transmigrasi lokal, LASMI (ibu Tergugat II) ikut berangkat ke daerah Tembiha, Lampung Utara, saat itu Saksi ikut membantu memberangkatkan, sejak itu Saksi tidak pernah bertemu lagi dengan LASMI tersebut dan tidak tahu apakah pulang;

### 3. Saksi **RAJIO**:

- Bahwa Saksi kenal dengan BERO, yang adalah anak dari SOGOL yaitu abang tiri Saksi sendiri, Sogol memiliki 2 (dua) orang anak kandung yang bernama Bero dan Sayem, dan Saudara Sogol juga memiliki 2 (dua) orang anak tiri yang bernama Dingung dan Lasmi, Lamiran (Tergugat II) adalah anak dari LASMI dan suaminya yang bernama KADAR;
- Bahwa Sogol dulu memiliki tanah yang terletak di daerah pegunungan yang berada di Dusun Sridadi Desa Sedayu Kecamatan Semaka Kabupaten Tanggamus, tanah tersebut kemudian diberikan Sogol kepada anak kandungnya yang bernama Bero, kemudian oleh Bero tanah tersebut telah dijual kepada Penggugat;
- Bahwa pada tahun 1994 Bero datang ke rumah Saksi dan mengatakan maksudnya untuk menjual tanah milik bapaknya (Sogol) yang terletak di daerah pegunungan yang berada di Dusun Sridadi Desa Sedayu Kecamatan Semaka Kabupaten Tanggamus dengan berkata "*Paklek, tanah saya yang terletak di Dusun Sridadi akan saya jual,*" lalu Saksi menjawab "*Iya tidak apa-apa, tanah itu adalah tanah milik ayah kamu,*" lalu Saudara Bero berkata lagi "*Saya minta tolong kepada Paklek untuk dicarikan pembeli,*" lalu Saksi menjawab "*Ya sudah kalau memang tanah tersebut akan dijual nanti saya carikan pembelinya.*" Selanjutnya istri Saksi yang menghubungi Penggugat untuk kemudian menawarkan tanah tersebut kepada Penggugat dan mengatakan agar datang ke rumah Saksi untuk rundingan langsung dengan pemiliknya. Awalnya Penggugat datang ke rumah Saksi untuk rundingan harga tanah dengan Bero, saat itu belum terjadi kesepakatan harga;
- Bahwa kemudian setelah terjadi kesepakatan harga antar keduanya, Penggugat dan Bero kembali datang ke rumah Saksi untuk melakukan jual beli tanah tersebut, yang saat itu disepakati seharga Rp500.000,00

Halaman 14 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Kot



(lima ratus ribu rupiah) yang dibayar lunas oleh Penggugat dengan menyerahkan uangnya langsung kepada Bero, lalu Bero meminta tolong kepada istri Saksi untuk menghitung uang pembayaran tanah tersebut, saat pembayaran di rumah Saksi hanya ada Saksi, istri Saksi, Bero dan Penggugat, dan saat itu tidak ada masalah terkait jual beli tanah tersebut;

- Bahwa Saksi tidak ikut menandatangani surat jual beli tanah antara Bero dan Penggugat yang dibuat kemudian, Saksi Suparni sebelumnya tidak ikut hadir di rumah Saksi saat perundingan harga dan pembayarannya, saat di rumah Saksi hanya perundingan harga dan pembayaran, tidak langsung dibuatkan surat atas jual beli tersebut;
- Bahwa tanah tersebut seluas 1 (satu) hektar, saat itu hanya berupa kebun saja tidak ada bangunan di atasnya, Saksi tahu letaknya namun tidak ingat batas-batasnya;

4. Saksi **MANIRAH**:

- Bahwa Saksi mengenal BERO yang adalah keponakan dari suami Saksi yaitu Saksi Rajio, ayah Kandung Bero adalah yang bernama Sogol;
- Bahwa Bero datang ke rumah Saksi ketika akan menjual tanah miliknya pada tahun 1994, Saksi langsung dengan Bero dan membicarakan tentang maksudnya yang akan menjual tanah miliknya tersebut saat itu berkata "*Paklek, Bulek, tanah saya yang terletak di Dusun Sridadi Desa Sedayu Kecamatan Semaka Kabupaten Tanggamus akan saya jual*", lalu Saksi Rajio menjawab "*Iya tidak apa-apa, toh tanah itu adalah tanah milik ayah kamu juga,*" lalu Bero meminta tolong kepada Saksi Rajio agar dicarikan pembeli maka Saksi Rajio menyuruh Saksi menghubungi Penggugat untuk menawarkan tanah tersebut dan Saksi bertanya kepada Bero "*Tanah tersebut mau dijual berapa Ro?*" oleh Bero dijawab "*Mau saya jual Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) Bulek*";
- Bahwa kemudian Saksi menawarkan tanah tersebut dan menyuruh agar Penggugat datang langsung ke rumah Saksi untuk berundingan dengan Bero, awalnya saat Penggugat datang ke rumah Saksi untuk rundingan harga dengan Bero, belum terjadi kesepakatan karena Penggugat menawar harga tanah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sedangkan Bero masih tetap akan menjual tanah tersebut dengan harga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah). 1 (satu) bulan kemudian Bero dan Penggugat kembali datang ke rumah Saksi, dan Bero berkata "*Paklek, Bulek, tanah tersebut jadi saya jual karena saya sedang butuh uang,*" selanjutnya Saksi dan Saksi Rajio hanya menyetujui saja, maka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menyerahkan uang pembelian tanah tersebut kepada Bero sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) yang dibayar secara lunas dengan diserahkan langsung oleh Penggugat kepada Bero, lalu Bero meminta tolong kepada Saksi untuk menghitung uang pembayaran itu;

- Bahwa Bero memperoleh tanah tersebut dari ayah kandungnya yang bernama Sogol. Sogol memiliki 2 (dua) orang anak kandung yaitu Bero dan Sayem, Sogol juga memiliki 2 (dua) orang anak tiri yang bernama Dingung dan Lasmi. Saat penjualan tanah tersebut, Sayem selaku saudara kandung Bero tidak keberatan;
- Bahwa Lamiran (Tergugat II) merupakan anak dari pasangan suami-istri yang bernama Kadar dan Saudari Lasmi (anak tiri Sogol/saudara tiri Bero) jadi Tergugat II adalah keponakan tiri dari Bero;
- Bahwa sebelum tanah dijual oleh Bero, di atas tanah ditanami Sogol pohon kopi dan lada, kemudian oleh Penggugat ditemani pepohonan juga;
- Bahwa setelah dilakukan pembayaran atas jual beli tanah, Bero dan Penggugat berniat akan segera menemui kepala desa untuk dibuatkan surat jual beli tanah tersebut, namun Saksi tidak pernah menandatangani maupun diperlihatkan surat jual beli yang telah mereka buat. Saat itu usia Bero sekira 23 (dua puluh tiga) tahun, dan bermaksud menjual tanah untuk biaya kuliahnya. Saksi tidak pernah ikut ke Kantor Desa untuk membuat surat jual beli tanah tersebut, dan Saksi juga tidak tahu apakah Suami Saksi (Saksi Rajio) ikut atau tidak ke Kantor Desa;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa usia Tergugat II ketika terjadi jual beli tanah antara Bero dengan Penggugat, dan Saksi tidak tahu apakah saat itu Tergugat II mengetahui tentang telah terjadi jual beli tanah tersebut. Setahu Saksi semua uang hasil penjualan tanah untuk Bero sendiri;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah yang diperjualbelikan tersebut, tapi tidak mengingat batas-batasnya. Saksi hanya mengingat ketika Sogol masih hidup pernah berkata kepada Bero "*Kalau kamu butuh uang, tanah tersebut dijual saja*";

## 5. Saksi **MISMAN**:

- Bahwa ketika ada program PTSL di Dusun Sridadi Desa Sedayu Kecamatan Semaka Kabupaten Tanggamus, Saksi bertugas sebagai Ketua Tim pengukuran tanah;
- Bahwa saat itu Penggugat juga ikut mendaftar agar dapat diterbitkan sertifikat atas tanah miliknya yang terletak di RT 7 Dusun Sridadi Desa Sedayu Kecamatan Semaka Kabupaten Tanggamus, yang pengukuran

Halaman 16 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Kot

### 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)



masuk dalam wilayah tugas Kelompok 1, yang diketuai oleh Saksi dengan anggotanya adalah Saudara Kasmah dan Saudara Dani;

- Bahwa saat itu Penggugat melampirkan KTP dan Surat Keterangan Tanah (SKT) yang akan diukur tersebut kepada Saksi dan tim, Penggugat juga melampirkan surat jual beli atas tanah yang akan diukur tersebut (membenarkan bukti P-2). Selanjutnya Saksi dan tim segera melakukan pengukuran terhadap tanah dengan Penggugat langsung yang menunjukkan sendiri letak dan ukuran tanah miliknya kepada Saksi dan tim, yang letaknya adalah sesuai dengan gambar lokasi tanah hasil pengukuran tanah yang dilakukan panitia, atas tiap tanah diberi tanda nomor induk pengukuran (membenarkan bukti P-8);
- Bahwa Saksi ditunjuk menjadi Ketua tim pengukuran tanah berdasarkan SK penunjukan yang berlaku hanya pada tahun 2019, Saksi juga menjabat sebagai Carik di Dusun Sridadi Desa Sedayu sejak tahun 2015 sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa Saksi sebelumnya tidak tahu tentang jual beli tanah antara yang bernama Bero dengan Penggugat, hanya saja saat itu Penggugat menunjukkan surat jual beli tanah yang asli kepada Saksi dan tim, yang Saksi baca dan lihat pada surat tersebut ada tanda tangan Penggugat;
- Bahwa saat itu nomor induk pengukuran terhadap tanah tersebut tidak dibatalkan, hanya saja ditunda karena ternyata ada pihak lain yang mempermasalahkan tanah yang hendak diukur tersebut. Awalnya saat Saksi dan tim melakukan pengukuran terhadap tanah tersebut, tidak ada protes dari Tergugat I, tetapi sekira 3 (tiga) hari setelah dilakukan pengukuran Tergugat I mendatangi Saksi dan meminta agar dilakukan pengukuran ulang terhadap tanah yang sama yang telah diukur tersebut, saat dilakukan pengukuran ulang atas permintaan Tergugat I tidak hadir Penggugat, Saksi lalu segera menemui Penggugat untuk mengembalikan surat-surat tanah tersebut, dan menyampaikan kepada Penggugat dan juga kepada Tergugat I, jika pendaftaran terhadap tanah tersebut ditunda sesuai dengan ketentuan yang disampaikan oleh BPN, yaitu apabila terhadap bidang tanah yang sudah dilakukan pengukuran ternyata ada pihak lain yang mempermasalahkan tanah tersebut, maka pendaftaran terhadap tanah tersebut akan ditunda sampai dengan permasalahannya selesai, setelah permasalahan selesai maka baru bisa didaftarkan untuk dapat diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut;



- Bahwa saat Tergugat I meminta dilakukan pengukuran ulang atas tanah yang sama, Tergugat I tidak ada menunjukkan surat-surat tanah tersebut kepada Saksi, surat-surat tersebut tidak dimintakan Saksi kepada Tergugat I karena panitia pengukur harus hati-hati dan bersikap netral;
- Bahwa saat melakukan pengukuran, di atas tanah ada berdiri warung makan yang setahu Saksi adalah milik Tergugat I, tapi saat itu Tergugat I tidak melihat ketika Saksi dan tim melakukan pengukuran atas tanah itu;

6. Saksi **MISRAN**:

- Bahwa Saksi pernah menjadi Petugas Hansip (Pertahanan Sipil) pada Desa Sedayu Kecamatan Semaka Kabupaten Tanggamus sejak tahun 1988 sampai dengan tahun 2000, saat itu yang menjabat Kepala Desa adalah Saksi Suparni yang menjabat sejak tahun 1988 sampai dengan tahun 2003. Sedangkan saat ini yang menjabat sebagai Kepala Desa pada Desa Sedayu adalah Saudara Muchlis (Turut Tergugat);
- Bahwa Saksi sebatas tahu dengan yang bernama Bero, namun tidak mengenal dekat, yang setahu Saksi adalah anak dari Sogol;
- Bahwa Saksi bertetangga dengan Penggugat, yang Saksi ketahui memiliki tanah di Dusun Sridadi Desa Sedayu Kecamatan Semaka Kabupaten Tanggamus berdasarkan jual beli tanah dari Saudara Bero pada tahun 1994 ketika Saksi bertugas menjadi Hansip;
- Bahwa saat itu Saksi melihat Penggugat dan Bero datang ke kantor desa untuk menemui Saksi Suparni, saksi mendengar pembicaraan Penggugat dan Bero adalah untuk meminta tolong dibuatkan surat jual beli tanah, kemudian Saksi Suparni menyuruh Saksi untuk mengambil mesin ketik dan juga membuatkan kopi untuk yang hadir saat itu, yang seingat saksi waktu itu juga ada Saudara Selamat dan Saudara Seno (Alm.);
- Bahwa saat itu Saksi Suparni sendiri yang mengetik surat jual beli tanah atas permintaan dari Penggugat dan Bero tersebut, Saksi sendiri sempat melihat surat jual beli tersebut, dan melihat pula saat Penggugat dan Bero menandatangani surat jual beli tanah tersebut, surat jual beli tanah tersebut kemudian ditandatangani dan dicap stempel desa oleh Saksi Suparni, namun Saksi tidak ikut menandatangani surat jual beli tersebut;
- Bahwa setahu Saksi tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Saudara Bero adalah seharga Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), namun saat di kantor desa itu tidak ada penyerahan uang dari Penggugat kepada Bero;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa baik Saksi maupun Saksi Suparni tidak menerima upah apapun untuk membantu membuat surat jual beli tersebut, demikian pula kopi yang disuguhkan adalah berasal dari anggaran kas desa yang diisi warga;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat-surat berupa:

1. Bukti Surat **T1.T2.TT-1** berupa Fotokopi Surat Pernyataan kepemilikan tanah yang dibuat oleh LAMIRAN, tertanggal 7 Desember 2007, diketahui oleh Kepala Pekon Sedayu;
2. Bukti Surat **T1.T2.TT-2** berupa Fotokopi Surat Jual Beli Tanah antara yang bernama LAMIRAN dengan SUPARDI M., tertanggal 11 Agustus 2014, diketahui oleh MUCHLIS selaku Kepala Pekon Sedayu;
3. Bukti Surat **T1.T2.TT-3** berupa Fotokopi kwitansi pembayaran dari SUPARDI M., ditandatangani oleh LAMIRAN (Pak KADAR) tanggal 11 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang di bawah sumpah, telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi **TUKIMIN**:

- Bahwa Saksi bertempat tinggal di Dusun Sridadi Desa Sedayu sejak tahun 1966 dan mengenal yang bernama KADAR sejak tahun 1965, ketika itu Kadar meminta tolong Saksi untuk membantunya menebang alas untuk membuka lahan yang masih berupa tanah pegunungan yang ditumbuhi tanaman liar yang terletak di Dusun Sridadi Desa Sedayu Kecamatan Semaka Kabupaten Tanggamus, setelah membuka lahan oleh Saudara Kadar lahan tersebut ditanami kelapa sawit dan pohon kopi;
- Bahwa setahu Saksi lahan tersebut pernah ditempati Kadar, namun saat ini ditempati oleh Anak dari Kadar yang bernama Lamiran (Tergugat II);
- Pada tahun 1965, Kadar menyuruh Saksi untuk bersama-sama berdua membuka lahan sekitar seluas 2 (dua) hektar, ukuran pastinya tidak tahu karena Saksi tidak pernah mengukur sendiri, hanya diberitahu oleh Kadar, dan Saksi juga tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut;
- Saksi tidak mengetahui lahan tersebut milik siapa dan dari siapa Kadar memperoleh lahan tersebut, karena hanya sebatas diminta membantu Saudara Kadar untuk membuka lahan tersebut dengan diberi upah saat itu sejumlah Rp500,00 (lima ratus rupiah) oleh Saudara Kadar;
- Bahwa saat itu Kadar memiliki istri yang bernama Lasmi, dan 2 (dua) anak bernama Lamiran (Tergugat II) dan Lamini;

Halaman 19 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Kot



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini di atas lahan tersebut berdiri warung makan yang didirikan Supardi (Tergugat I) yang tidak Saksi ketahui sejak kapan berdirinya, dan tidak pula saksi ketahui bagaimana awal mulanya Tergugat I dapat izin mendirikan warung makan tersebut di atas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa Ayah atau Saudara-saudara dari Kadar, tidak pula mengetahui orang yang bernama BERO;

## 2. Saksi **JUMINEM**:

- Bahwa Saksi pertama kali datang ke Dusun Sridadi Desa Sedayu pada bulan Agustus tahun 1945, awalnya dahulu masih menumpang di tanah pegunungan milik orang lain, saat ini saya sudah menempati tanah milik Saksi sendiri yang diperoleh dari membeli bersama suami Saksi, yang letaknya tidak jauh dari tanah yang saat ini ditempati oleh Tergugat I;
- Bahwa setahu Saksi tanah yang ditempati oleh Tergugat I tersebut dahulu adalah milik Kadar, yang dulu masih berupa pegunungan yang letaknya bersebelahan dengan tanah yang dahulu pernah Saksi tumpangi, yang Saksi ketahui dari Kadar yang dulu pertama kali membuka lahan tersebut;
- Bahwa Kadar memiliki anak yang bernama Lamiran (Tergugat II) yang setahu Saksi menjual tanah tersebut kepada Supardi (Tergugat I);
- Bahwa tanah yang dahulu dibuka oleh Kadar tersebut bersebelahan dengan tanah milik Sogol, sedangkan tanah yang saat ini sedang disengketakan adalah tanah milik Sogol tersebut;
- Bahwa Saksi pernah mendengar nama Bero, tapi tidak mengenalnya;
- Bahwa setahu saksi batas-batas tanah yang ditempati oleh Tergugat I tersebut Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Kademin, Selatan berbatasan dengan siring, Barat berbatasan dengan tanah belukar, Timur berbatasan dengan jalan, tanah mana ditempati Tergugat I sudah sejak sekira 5 (lima) tahun;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan pasti apa dasar Tergugat I dapat menempati tanah yang kini ditempatinya, tetapi dahulu Saksi Tumini pernah memberitahu Saksi jika Tergugat I pernah bertanya kepada Suami Saksi Tumini tentang siapa pemilik tanah tersebut, kemudian dijawab oleh suami Saksi Tumini bahwa tanah tersebut adalah milik Kadar;
- Bahwa setahu Saksi anak Sogol adalah bernama Lasmi dan Bero, namun Saksi tidak pernah bertemu Bero tersebut, dan hal tersebut Saksi ketahui mendengar dari Saksi Tukimin;

Halaman 20 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Kot

#### 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 setahu Saksi Kadar adalah Suami dari Lasmi, jadi Kadar adalah menantu Sogol, sedangkan setahu Saksi Lasmi itu anak kandung Sogol. Lasmi dan Sogol kemudian bercerai dan kini tinggal di Mesuji;
- Bahwa sejak lahan dibuka oleh Kadar, langsung ditanami menjadi kebun, dulu bersebelahan dengan tanah milik Sogol, tapi sejak dibuka jalan raya lintas barat, kedua tanah tersebut terpisah oleh siring (selokan irigasi);

### 3. Saksi **TUMINI**:

- Bahwa Saksi mengenal Tergugat I dan diajak untuk memberi keterangan terkait tanahnya yang saat ini dipersengketakan, yang awalnya Saksi tidak tahu, tetapi setelah diceritakan oleh Tergugat I, bahwa tanah yang sedang disengketakan tersebut adalah tanah yang dahulu dibuka oleh Kadar dan saat ini ditempati oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengenal Kadar dan mengetahui saat Kadar membuka lahan itu, tapi tidak mengetahui siapa yang saat ini membeli lahan yang dibuka oleh tersebut, namun Saksi melihat Kadar membuka lahan itu;
- Bahwa Saksi tidak ingat sejak kapan Tergugat I bertempat tinggal di Dusun Sridadi Desa Sedayu Kecamatan Semaka Kabupaten Tanggamus, Saksi tidak juga mengingat kapan Kadar melakukan pembukaan lahan, namun setahu Saksi siapa saja boleh bercocok tanam di atas lahan yang dibuka oleh Kadar tersebut;
- Bahwa setahu Saksi Tergugat I yang saat ini menempati lahan tersebut berdasarkan membeli, karena setahu Saksi yang membuka lahan adalah Kadar, maka Saksi mengira Tergugat I telah membelinya dari Kadar namun Saksi tidak pernah melihat Tergugat I membeli dari Kadar;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 4 Desember 2020 sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan tanggal 10 Desember 2020;

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

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

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa yang menjadi maksud dan tujuan dimajukannya gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam surat gugatan tersebut di atas;

Halaman 21 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Kot



Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa mengenai pokok perkaranya terlebih dahulu akan dipertimbangkan eksepsi Para Tergugat;

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat (selanjutnya bersama-sama disebut Para Tergugat) dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi *error in persona* karena kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Bahwa Penggugat telah mendalilkan perolehan bidang tanah sengketa diperoleh berdasarkan membeli dari BERO bin SOGOL ALI, dapat disimpulkan bahwa sengketa yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat adalah sengketa hak atas bidang tanah yang sama-sama diperoleh dari BERO bin SOGOL, karenanya seharusnya Penggugat mengikut sertakan BERO bin SOGOL sebagai pihak dalam gugatannya.

2. Gugatan tidak jelas atau kabur;

Bahwa gugatan Penggugat telah diajukan tidak sempurna, dimana Penggugat mendalilkan kerugian materi sebesar Rp.450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) tetapi tidak menjelaskan secara rinci tentang kerugian materiil itu sendiri, sehingga dapat membingungkan. Dengan tidak menyebutkan secara rinci tentang kerugian material yang dituntut baik dalam posita maupun dalam petitum, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, (*vide* putusan MA RI No. 550.K/SIP/1970 tanggal 31 Mei 1980);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya memberikan tanggapan terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut yang pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa Bero bin Sogol Ali tidak dijadikan pihak dalam Perkara a quo karena Bero bin Sogol Ali adalah Penjual yang beritikad baik dimana setelah terjadi jual beli, tanah seketika diserahkan penguasaannya kepada Pembeli yaitu Kusir alias Bonasir (Penggugat) yang kemudian bertahun-tahun telah menguasai dan mengelola tanah yaitu objek dalam jual beli tersebut;
- Bahwa Penggugat telah menguraikan kerugiannya pada angka 11 posita gugatannya, Penggugat menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat karena bukan merupakan eksepsi kompetensi absolut atau relatif;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

1. **Eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga cacat *error in persona***;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat tidak dijadikan Bero bin Sogol sebagai pihak adalah karena Bero bin Sogol adalah Penjual yang beritikad baik



dimana setelah terjadi jual beli, tanah seketika diserahkan penguasaannya kepada Pembeli yaitu Kusir alias Bonasir (Penggugat) yang kemudian bertahun-tahun telah menguasai dan mengelola tanah yaitu objek dalam jual beli tersebut. Sedangkan Tergugat I membeli tanah dari Tergugat II, sehingga dalam perkakra *a quo* tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Bero bin Sogol;

Menimbang, bahwa dalam doktrin teori hukum acara perdata dikenal asas "*legitima persona standi in judicio*" yang artinya siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku penggugat maupun tergugat, kaidah tersebut ditemui pula dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2471K/Sip/1981 tanggal 18 Januari 1982, yang dalam pertimbangannya menyatakan "Hukum Acara Perdata menegaskan pihak-pihak dalam perkara adalah wewenang Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat";

Menimbang, bahwa dalam hubungan ini, maka jika Penggugat tidak menganggap penting untuk diikutsertakannya pihak-pihak termaksud dalam upaya mempertahankan haknya maka hal itu merupakan wewenangnya, serta kenyataan itu tidak menjadikan gugatan tersebut kurang pihak, selain itu dalil eksepsi Para Tergugat tentang hubungan hukum Para Pihak yang didalilkan harus turut dijadikan pihak dalam gugatan *a quo*, menurut Majelis Hakim telah memasuki materi pokok perkara dan karenanya haruslah dipertimbangkan dan diputus pula bersama-sama dengan pokok perkara, oleh karena itu terhadap eksepsi *error in persona* Para Tergugat haruslah dinyatakan ditolak;

## **2. Eksepsi gugatan tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*);**

Menimbang, bahwa suatu gugatan dikatakan kabur (*Obscuur Libel*) adalah ketika gugatan tersebut tidak terang atau gelap isinya (*onduidelijk*), atau formulasinya tidak jelas, padahal syarat formil suatu gugatan adalah harus terang dan jelas atau tegas isinya (*duidelijk*), sehingga perlu diperhatikan bahwa yang menjadi fokus dalam tangkisan yang mendalilkan suatu gugatan tidak jelas (*obscuur libel*) adalah lebih kepada faktor-faktor formil gugatan tersebut, tentang hal ini Majelis Hakim sependapat dengan M. Yahya Harahap yang dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" (hal. 449) memberikan contoh misalnya:

- Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
- Tidak jelasnya objek sengketa;
- Tidak jelasnya Petitum gugatan;
- Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa posita gugatan (*fundamentum petendi*) yang tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian yang mendasari





gugatan, atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan dengan jelas dasar fakta (*fetelijke grond*) menjadikan suatu gugatan dapat dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*);

Menimbang, bahwa dasar dalil gugatan Penggugat pada pokoknya adalah perbuatan Para Tergugat yang secara melawan hukum telah menyebabkan kerugian bagi Penggugat, hal mana secara jelas telah diuraikan Penggugat dalam posita gugatannya, yaitu Tergugat I yang secara melawan hukum telah menguasai tanah Objek Sengketa yang adalah milik Penggugat dengan dalih telah membeli dari Tergugat II, padahal Tergugat II tidak pernah memiliki hak atas tanah objek sengketa dan karenanya telah melawan hukum dalam menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I, sedangkan Turut Tergugat selaku Kepala Pekon yang mengetahui dan turut menandatangani jual beli di antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah juga melawan hukum, perbuatan mana berakibat pada kerugian yang dialami Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam posita angka 11 gugatannya, Penggugat mendalilkan akibat perbuatan Para Tergugat, Penggugat telah tidak dapat menguasai dan mengelola tanah miliknya yang menjadi Objek Sengketa karena dikuasai Tergugat I sejak Tahun 2011, oleh karena itu Penggugat mengalami kerugian materil yang nilainya ditaksir Penggugat adalah sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setiap tahunnya, yang bila dihitung selama 9 (sembilan) tahun sejak tidak dapatnya Penggugat menguasai tanahnya, maka kerugian Penggugat adalah sejumlah Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka telah dapat tergambarkan apa maksud dan tujuan gugatan Penggugat, sedangkan untuk membuktikan benar tidaknya dalil Penggugat mengenai nilai kerugian yang dialami oleh Penggugat, haruslah melalui suatu pembuktian dalam pokok perkara, dengan demikian maka eksepsi Para Tergugat tentang tidak jelas/tidak sempurnanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan dalil eksepsi Para Tergugat ditolak, maka eksepsi Para Tergugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Tergugat I yang telah menguasai sebagian hak milik Penggugat, yang berupa sebidang tanah seluas lebih kurang 1 Ha (satu hektar) yang terletak di Dusun Sridadi, Desa Sedayu, Kecamatan Semaka, Kabupaten Tanggamus, dengan batas-batas saat ini antara lain:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Lintas Barat;
- Sebelah Selatan dan sebagian Barat berbatasan dengan tanah NYANI;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Lintas Barat;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah KASMAT, dan sebagian selatan berbatasan dengan tanah KASNO;

atas dasar jual beli dari seseorang yang bernama BERO bin SOGOL pada tanggal 20 Juli 1994, dimana awalnya Tergugat I meminta izin untuk mengelola sebagian tanah milik Penggugat (yang kini menjadi tanah Objek Sengketa) tersebut kepada Penggugat, namun pada saat Penggugat meminta agar tanah yang dikelola Tergugat I itu dikembalikan, Tergugat I tidak mau mengembalikan dengan alasan telah membeli tanah yang dikelolanya tersebut dari Tergugat II berdasarkan surat jual beli tertanggal 11 Agustus 2014 yang diketahui dan turut ditandatangani oleh Turut Tergugat selaku Kepala Pekon setempat, yaitu atas tanah seluas 570 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah KADEMIN;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah KADEMIN;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Siring;

(untuk selanjutnya disebut tanah Objek Sengketa). Sedangkan Tergugat II mendasarkan kewenangannya untuk dapat menjual tanah Objek Sengketa tersebut berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat sendiri oleh Tergugat II pada tanggal 7 Desember 2007. Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat yang demikian, menurut Penggugat adalah melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya mengenai:

- Bahwa sengketa yang terjadi adalah sengketa hak terhadap kepemilikan bidang tanah yang sama-sama diperoleh dari membeli dari Bero Bin Sogol;
- Bahwa surat jual beli tertanggal 20 Juli 1994 adalah tidak sah dan mengandung cacat hukum karena sebenarnya tanah tersebut adalah milik Tergugat II berdasarkan surat pernyataan yang dibuat Lamiran (Tergugat II) pada tanggal 7 Desember 2007 yang ditandatangani Kepala Pekon Sedayu, dalam surat pernyataan tersebut diberi catatan bahwa tanah tersebut adalah tanah waris dari orang tua Lamiran yang bernama Lasmi;
- Bahwa hal tersebut dikuatkan dengan surat pernyataan membuka kebun atau tanah belukar penebangan di Pekon Sedayu pada Tahun 1969 dengan luas sekitar ± 2 Ha yang dibuat oleh KADAR (ayah dari Tergugat II);

Halaman 25 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Kot

#### 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 tidak benar dalil yang menyatakan Tergugat I meminta izin kepada Penggugat untuk meminta izin untuk mendirikan gubuk atau warung di atas tanah objek sengketa, karena sebelumnya pemilik yang sebenarnya adalah Tergugat II, bukan Penggugat. Karena kemudian Tergugat I telah membeli sebagian tanah Tergugat II, jadi tidaklah mungkin meminta izin kepada yang bukan pemilik tanah tersebut;
- Bahwa Turut Tergugat adalah Kepala Pekon yang mempunyai kewenangan melegalkan dan membuat surat keterangan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan surat pernyataan yang dibuat Tergugat II, yang telah diketahui Kepala Pekon Sedayu sebelumnya, yang pada pokoknya tanah tersebut adalah merupakan tanah warisan dari orang tua Tergugat II;

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

- Bahwa Penggugat (*in person*) dalam kedudukannya tersebut adalah seseorang yang bernama KUSIR atau dikenal juga dengan BONASIR, yang adalah seseorang dengan identitas sebagaimana tertulis atas nama KUSIR sebagaimana dalam KTP milik Penggugat (vide bukti **P-1**);
- Bahwa tanah Objek Sengketa adalah sebidang tanah seluas lebih kurang 570 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Dusun Sridadi, Desa Sedayu, Kecamatan Semaka, Kabupaten Tanggamus;
- Bahwa saat ini tanah Objek Sengketa dikuasai oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertentangan dalil-dalil Para Pihak sebagaimana tersebut di atas, maka yang menjadi permasalahan di antara Para Pihak, dan karenanya masih perlu dibuktikan adalah sebagai berikut:

1. Apakah benar Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual tanah kepada Tergugat I dengan didasari alas hak berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 7 Desember 2007?
2. Apakah benar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan jual beli atas tanah Objek Sengketa berdasarkan surat jual beli tertanggal 11 Agustus 2014?
3. Apakah benar Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengetahui dan turut menandatangani perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II pada tanggal 11 Agustus 2014?
4. Apakah benar Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah Objek Sengketa hingga saat ini?
5. Apakah benar Penggugat telah mengalami kerugian akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat?

Halaman 26 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Kot



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg/163 HIR maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Para Tergugat juga berkewajiban untuk membuktikannya dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalilnya telah mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda bukti **P-1 sampai dengan P-9** sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti **P-4 dan P-5** yang adalah berupa fotokopi dimana terhadap bukti surat tersebut setelah Majelis Hakim memperhatikan dengan seksama, adalah juga surat yang sama dengan bukti surat **T1.T2.TT-1 dan T1.T2.TT-2** yang diajukan Para Tergugat, oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat tersebut sebagai alat bukti surat dalam perkara ini. Sedangkan terhadap bukti surat **P-6 dan P-8** yang tidak dapat diperlihatkan aslinya, hanya akan berlaku sebagai bukti permulaan tertulis sepanjang dikuatkan dengan suatu alat bukti lainnya dan ada relevansinya dengan pokok permasalahan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan 6 (enam) orang Saksi yang keterangannya pada pokoknya sebagaimana telah tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III, dan Turut Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat-surat yang diberi tanda bukti **T1.T2.TT-1 sampai dengan T1.T2.TT-3** sebagaimana telah diuraikan di atas, yang telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, karenanya berlaku sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Para Tergugat telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang keterangannya pada pokoknya sebagaimana telah tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dari dalil tetap dan bukti-bukti tersebut di atas selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Para Tergugat mengandung unsur perbuatan melawan hukum, oleh karena itu terlebih dahulu menjelaskan yang dimaksud perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa tuntutan atas dasar perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) merujuk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut", dari rumusan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, dapat disimpulkan unsur-unsurnya pokoknya adalah:



1. Adanya perbuatan melanggar hukum;
2. Adanya kesalahan pada si pembuat;
3. Adanya kerugian yang ditimbulkan;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah ada perbuatan melawan hukum dalam perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPerdara ternyata tidak memberikan pengertian secara eksplisit apa yang dimaksudkan perbuatan melawan hukum, sehingga Majelis Hakim berpedoman pada doktrin dan Yurisprudensi yang berkembang dalam praktek peradilan, yakni pengertian perbuatan melawan hukum tidak hanya yang bertentangan dengan undang-undang dalam arti luas, namun mencakup pula kriteria perbuatan, sebagaimana yang terkandung dalam *Arrest Hogeraad* 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum versus Cohen, yaitu yang meliputi pula perbuatan atau tidak melakukan perbuatan yang:

1. Melanggar hak orang lain; atau
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat; atau
3. Bertentangan dengan kesusilaan; atau
4. Bertentangan dengan kepatuhan yang berlaku dalam lalulintas masyarakat terhadap diri atau barang-barang orang lain;

Menimbang, bahwa persesuaian bukti surat **P-2** dan persesuaian keterangan di bawah sumpah yang diberikan Saksi Suparni, Saksi Rajio, Saksi Manirah, dan Saksi Misran, diketahui bahwa pada tahun 1994 seseorang yang bernama BERO telah melangsungkan perundingan jual beli atas sebidang tanah seluas 1 (satu) hektar yang pada waktu itu secara administrasi terletak di Dusun Sridadi, Desa Sedayu, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Lampung Selatan, dengan batas-batas ketika itu adalah Sebelah Utara berbatasan dengan Tukimin Sedayu, Selatan berbatasan dengan Senen/Nyani Sedayu, Barat berbatasan dengan Sentun/Jarno Sedayu, Timur berbatasan dengan Tukimin Sedayu. Perundingan mana kemudian disepakati dengan pembayaran tunai seharga Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), yang uang pembayarannya berdasarkan persesuaian keterangan saksi Saksi Rajio dan Saksi Manirah, diserahkan secara tunai oleh Penggugat selaku pembeli kepada orang yang bernama Bero selaku penjual di hadapan kedua saksi tersebut, namun tidak langsung dituangkan dalam surat jual beli. Kemudian kesepakatan dan pembayaran tersebut oleh Penggugat dan Bero dituangkan dalam suatu surat jual beli dengan bantuan Saksi Suparni, kemudian ditandatangani oleh Bero selaku penjual dan Penggugat selaku Pembeli lalu diketahui dan ditandatangani





serta dicap stempel oleh Saksi Suparni selaku Kepala Desa yang menjabat saat itu, perbuatan mana disaksikan pula oleh Saksi Misran yang turut melihat serta membantu menyiapkan mesin ketik di Kantor Desa;

Menimbang, bahwa meskipun saat itu pembayaran secara tunai sudah terjadi sebelumnya, yaitu di hadapan Saksi Rajio dan Saksi Manirah, namun perbuatan antara dua pihak yang melakukan jual beli tersebut dengan bersepakat dan tanpa paksaan menerangkan telah dilakukan pembayaran tunai kepada Saksi Suparni selaku Kepala Desa yang kemudian dituangkan dalam surat jual beli dengan Saksi Suparni memastikan pula lokasi tanah, adalah perjanjian yang sah dan berlaku mengikat bagi Para Pihak yang membuatnya. Sehingga meskipun baik Saksi Misran yang ada saat surat Jual Beli dibuat maupun Saksi Rajio dan Saksi Manirah yang ada saat pembayaran dilakukan, tidak ikut menandatangani surat jual beli tersebut (Vide bukti **P-2**), dengan dihadapkannya Saksi-Saksi tersebut di persidangan dan memberikan keterangan di bawah sumpah, serta tidak dibantahnya isi surat tersebut baik oleh Penggugat maupun Saksi-Saksi tersebut, maka menurut Majelis Hakim memiliki esensi dan konsekuensi hukum yang sama dengan pembubuhan tandatangan oleh Saksi-Saksi dalam pembuatan suatu surat perjanjian jual beli tanah;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perjanjian jual beli tanah yang dituangkan dalam surat jual beli tanah (bukti surat **P-2**) tersebut telah memenuhi asas terang dan tunai yang disyaratkan dalam suatu perjanjian jual beli tanah adat, yaitu dilakukan di hadapan Kepala Desa dan dengan disaksikan sedikitnya 2 (dua) orang Saksi;

Menimbang, bahwa dari persesuaian keterangan Saksi-Saksi diketahui bahwa Bero selaku penjual memperoleh hak untuk menjual tanah tersebut berdasarkan hibah yang diperolehnya dari Ayah kandungnya yang bernama Sogol, penjualan mana berdasarkan keterangan Saksi Rajio dan Saksi Manirah diketahui dan disetujui baik oleh Sogol maupun saudara-saudara dari Bero sendiri, sehingga tidak ada keberatan dari pihak manapun atas dilakukannya jual beli tanah tersebut antara Bero dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari persesuaian keterangan Saksi Suparni, Saksi Rajio, Saksi Manirah, dan Saksi Misran diketahui bahwa setelah terjadi jual beli tanah antara Bero dengan Penggugat tersebut, Penggugat segera menguasai tanah yang telah dibelinya dengan mengelolanya sebagai tanah kebun, menanam tanaman produktif atau mengusahakan tanaman yang sudah ada ditanami oleh Sogol sebelumnya;



Menimbang, bahwa di persidangan tidak ada bukti bantahan yang diajukan Para Tergugat bahwa atas penguasaan Penggugat atas tanah tersebut pernah diajukan keberatan, hal ini dikuatkan dengan persesuaian bukti surat P-3.1 sampai dengan bukti P-3.7 bahwa Penggugat tertib melakukan kewajibannya membayar PBB atas tanah yang dikuasainya tersebut, sehingga meskipun suatu bukti pembayaran PBB bukanlah merupakan bukti hak milik atas tanah, namun setidaknya Penggugat menunaikan kewajibannya untuk membayai PBB kepada Negara dan membuktikan dirinya pernah menguasai tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa tidak adanya keberatan atas penguasaan Penggugat atas tanah dikuatkan dengan bukti Surat **P-6** yang meskipun di persidangan tidak ditunjukkan aslinya adalah surat keterangan yang dibuat oleh KADEMIN (Ayah Saksi Kasmah) yang dijadikan dasar penerbitan dan karenanya bersesuaian dengan bukti surat **P-7** berupa SHM atas nama KADEMIN selaku pemegang hak, dimana setelah Majelis Hakim memperhatikan dengan seksama dalam bukti **P-6** tersebut ternyata bahwa batas tanah sebelah barat tanah milik Kademin berbatasan dengan tanah milik KUSIR (Penggugat), hal mana bersesuaian dengan yang tergambar dalam denah ukur (lampiran bukti **P-7**), yang bersesuaian pula dengan bukti surat **P-9** berupa SHM atas nama KASMAH selaku pemegang hak, yang tergambar pula dalam denah ukur (lampiran bukti **P-9**), hal mana kemudian dibenarkan dalam keterangan Saksi Kasmah yang di bawah sumpah menerangkan bahwa Tanah miliknya yang diperoleh atas dasar hibah dari Kademin adalah berbatasan langsung dengan tanah Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat peralihan hak atas tanah antara Bero kepada Penggugat telah terjadi berdasarkan itikad baik, dimana Penggugat telah membayar tanah secara tunai di hadapan saksi-saksi, menuangkan perjanjian jual beli dalam surat dihadapan Kepala Desa, dan mengetahui asal usul serta batas-batas tanah untuk mencegah adanya pihak lain yang mungkin dirugikan, serta mendapat pengakuan dari pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-4** yang adalah juga sama dengan bukti **T1.T2.TT-1**, dan berdasarkan pengakuan Para Tergugat yang tidak membantah isi surat tersebut, diketahui bahwa Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan pada tanggal 7 Desember 2007 bahwa dirinya mempunyai sebidang tanah yang luasnya tidak disebutkan, terletak di Pekon Sedayu, Kecamatan Semaka, Kabupaten Tanggamus dengan batas-batas Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya, Selatan Berbatasan dengan Kaseri,



Timur berbatasan dengan Kademin, dan Barat berbatasan dengan Kusir dengan catatan bahwa tanah tersebut merupakan tanah waris dari orang tua atas nama Lasmi. Tanah mana berdasarkan dalil Para Tergugat adalah dijadikan dasar hak dilakukannya penjualan tanah antara Tergugat I kepada Tergugat II, adalah sebagian dari keseluruhan bidang tanah yang telah dibeli Penggugat dari Bero sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa terhadap suatu surat pernyataan sepihak, **Hanya berlaku bagi pembuatnya** dan tidak berlaku mengikat pada pihak lain, yang tidak ikut membuat pernyataan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam surat pernyataan dalam bukti **P-4** atau **T1.T2.TT-1** tersebut tertulis bahwa tanah tersebut diperoleh pembuat pernyataan (Lamiran/Tergugat II) merupakan tanah waris dari orang tua atas nama Lasmi. Di Persidangan berdasarkan keterangan Saksi-Saksi di bawah sumpah diketahui bahwa LASMI adalah anak tiri dari seorang bernama Sogol, seorang bernama Lasmi tersebut saat ini tidak diketahui keberadaannya dan tidak diajukan sebagai Saksi di persidangan oleh Para Tergugat, tidak ada keterangan saksi atau bukti apapun yang menerangkan bagaimana Lasmi memperoleh tanah tersebut bahkan tidak diketahui apakah Lasmi telah meninggal dunia, sehingga tidak ada bukti yang menyatakan sahnya waris atas tanah tersebut kepada Lamiran. Sedangkan keterangan Saksi-Saksi menyatakan bahwa pada saat penjualan tanah oleh Bero kepada Penggugat tidak ada keluarga Bero yang berkeberatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang waris oleh Lasmi kepada Tergugat II tersebut justru bertentangan dengan keterangan Saksi Tukimin, Saksi Juminem dan Saksi Tumini yang diajukan Para Tergugat, yang mengatakan bahwa tanah pertama kali dibuka oleh Kadar (Ayah Tergugat II). Selain daripada itu tidak pula terdapat bukti apapun yang menerangkan bahwa tanah tersebut kemudian dihibahkan oleh Kadar selaku yang membuka lahan kepada anaknya Lamiran (Tergugat II), sehingga menjadi tidak logis dan tidak mempunyai alasan hukum apapun bagi Lamiran (Tergugat II) untuk membuat pernyataan bahwa dirinya mempunyai hak atas tanah Objek Sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Surat Pernyataan termaksud, dengan tegas pula dinyatakan bahwa *"apabila di kemudian hari terdapat sengketa/tuntutan dari pihak lain maka akan menjadi tanggungjawab saya (pembuatnya)."* Sehingga jelas dengan demikian surat pernyataan tersebut tidak serta merta menjadikan isi pernyataan tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat, dan dengan telah terbantahnya isi surat pernyataan tersebut sebagaimana



diuraikan dalam pertimbangan di atas, maka Tergugat II telah melawan hukum dalam membuat Surat Pernyataan tersebut, sehingga isi pernyataannya menjadi tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti **P-5** yang adalah juga sama dengan bukti **T1.T2.TT-2**, dan berdasarkan pengakuan Para Tergugat yang tidak membantah isi surat tersebut, diketahui bahwa telah dilakukan suatu perjanjian Jual Beli Tanah antara Tergugat I (Lamiran) sebagai penjual dengan Tergugat II (Supardi M.) sebagai pembeli pada tanggal 11 Agustus 2014, Surat Jual Beli Tanah mana diketahui dan turut ditandatangani oleh Turut Tergugat dalam kapasitasnya selaku Kepala Pekon Sedayu;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan sebelumnya bahwa Surat Pernyataan tertanggal 7 Desember 2007 (bukti surat **P-4** atau **T1.T2.TT-1**) telah dinyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka secara hukum pada dasarnya Tergugat II tidak memiliki hak untuk menjual tanah Objek Sengketa kepada siapapun termasuk Tergugat I;

Menimbang, bahwa untuk semakin mempertegas hal tersebut, perlu diketahui semua pihak tentang jual beli tanah (adat), Pasca diberlakukannya Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pasal-pasal yang mengatur hubungan hukum dengan objek berupa tanah dalam KUHPerdota dengan sendirinya dinyatakan tidak berlaku. UUPA secara tegas memberlakukan hukum adat sebagai hukum yang berlaku untuk setiap hubungan hukum mengenai objek hukum berupa tanah. Hukum adat diberlakukan karena jual beli tanah termasuk salah satu perbuatan hukum yang diatur dalam hukum adat. Sehingga setiap perjanjian jual beli dengan objek tanah harus tunduk pada hukum adat;

Menimbang, bahwa jual beli tanah adalah suatu perbuatan peralihan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. **Terang**, berarti bahwa perbuatan peralihan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat atau Kepala Desa, yang berperan sebagai pejabat yang bertugas menjaga keteraturan dan sahnya perbuatan peralihan hak tersebut, sehingga perbuatan peralihan hak tersebut diketahui oleh umum. **Tunai**, berarti perbuatan peralihan hak dan adanya pembayaran atas harganya dilakukan secara serentak;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, jual beli dalam masyarakat adat di Indonesia pada umumnya berarti seorang calon pembeli menghubungi Kepala Desa/Adat, dilakukan serangkaian proses perundingan, dipanggil para saksi, jika tidak ada keberatan dari para saksi maka dibuatlah perjanjian sederhana semacam akta, lalu dilakukan pembayaran dan penyerahan tanah di muka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Desa/Adat dan para saksi. Itikad baik juga tercermin dalam sistem pembayaran uang muka atau yang biasa disebut panjar. Pihak penjual dan pembeli menunjukkan itikad baiknya di sini, di mana jika pembeli telah memberikan panjar, maka penjual dilarang menawarkan tanahnya/barangnya kepada pihak lain. Sedangkan Penjual harus menjamin bahwa tanah yang dijual olehnya adalah benar tanah yang dikuasainya atau dimilikinya berdasarkan alas hak yang sah. Begitu pula Kepala Desa atau Kepala Adat dipandang sebagai orang yang mengerti hubungan antar warga dan setidaknya dianggap mengetahui pemilik hak atas tanah dalam daerah yang dinaunginya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim sependapat dengan kaidah dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata tanggal 14-16 Maret 2012, yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar MA Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang dalam butir IX menyatakan bahwa "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.";

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan kaidah yang terkandung SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, khususnya hasil Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum point 4, terkandung kaidah bahwa:

- a. Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
  - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya;





Menimbang, bahwa dari uraian di atas menjadi perlu diketahui apakah Tergugat I telah menjadi pembeli beritikad baik dalam perjanjian jual belinya dengan Tergugat II, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, dalam asas terang jual beli tanah adat terkandung asas publisitas, yaitu bahwa semua orang perlu mengetahui telah terjadi jual beli di antara para pihak. Dalam kaitannya dengan perkara a quo, berdasarkan fakta di persidangan Penggugat telah lebih dahulu menguasai tanah Objek Sengketa sebagai bagian dari keseluruhan tanah yang diperolehnya berdasarkan pembelian dari Bero tanggal 20 Juli 1994, kemudian berdasarkan dalil Penggugat menyatakan bahwa Penggugat pernah meminta agar tanah Objek Sengketa yang dikuasai Tergugat I dikembalikan, dan dalam jawaban maupun repliknya Tergugat I menyatakan bahwa dirinya telah membeli tanah tersebut dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalam dalil replik angka 3, 4 dan 5 Para Tergugat, ternyata bahwa pernah Tergugat I membayar kepada Penggugat tapi tidak diberikan kuitansi, kemudian dalam perjalanan waktu Tergugat I pernah ditegur oleh Tergugat II membeli kepada orang yang salah karena menurut Tergugat II dirinyalah pemilik tanah Objek Sengketa yang dikuasai Tergugat II tersebut, berikutnya mendalilkan pula bahwa surat jual beli yang telah lebih dahulu ada yaitu tertanggal 20 Juli 1994 adalah tidak sah;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan dalil yang haruslah dipandang sebagai pengakuan tersebut, diketahui bahwa ternyata pernah Tergugat I menguasai tanah Objek Sengketa tanpa alas hak apapun, sehingga tidak yakin harus membayar kepada Penggugat atau kepada Tergugat II. Kemudian tanpa bermusyawarah dengan Penggugat atau warga setempat, secara sepihak bersama-sama Tergugat I dan Tergugat II berpendapat bahwa surat jual beli tanah tanggal 20 Juli 1994 (bukti **P-2**) adalah tidak sah, dan membenarkan bahwa Tergugat II menguasai tanah atas dasar waris dari Lasmi, meskipun di persidangan ternyata tidak ada bukti tentang waris tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II mengadakan perjanjian jual beli atas tanah Objek Sengketa yang telah lebih dahulu dikuasai Tergugat I tersebut dengan diketahui Turut Tergugat selaku Kepala Desa sebagaimana dalam bukti **P-5** dan **T1.T2.TT-2** dan melakukan pembayaran sebagaimana dalam bukti **T1.T2.TT-2**;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Turut Tergugat selaku Kepala Desa sudah sepatutnya mengetahui tentang jual beli antara Bero dengan Penggugat yang telah lebih dahulu ada



(tanggal 20 Juli 1994), demikian pula Para Tergugat seharusnya melibatkan Penggugat yang berdasarkan keterangan Saksi-Saksi diketahui masyarakat setempat sebagai pemilik hak atas tanah yang mencakup tanah Objek Sengketa, sebagaimana pula dalam bukti **P-6** (yang dijadikan dasar penerbitan SHM **P-7** dan **P-9**) tertulis Kusir sebagai pemilik tanah berbatasan dengan tanah Kademin, padahal Kademin sendiri dijadikan Saksi dalam perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut, sehingga semakin jelas bahwa tidak logis apabila Tergugat I, Tergugat II, ataupun Turut Tergugat selalu Kepala Desa tidak pernah mengetahui tentang adanya kaitan Penggugat dengan tanah Objek Sengketa tersebut, padahal tidak pernah ada Putusan Pengadilan yang menyatakan tidak sah jual beli di antara Bero dan Penggugat sebelumnya;

Menimbang, bahwa selain itu perbuatan Penggugat yang menegur Tergugat I tentang penguasaannya atas tanah dan jual beli dengan Tergugat II, adalah unsur yang penting dalam meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli sebagaimana diisyaratkan sebagai bentuk pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah. Sehingga berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, jelaslah bahwa Tergugat I telah tidak menjadi pembeli beritikad baik atas tanah yang dibelinya dari Tergugat II dan karenanya tidak patut memperoleh perlindungan hukum. Demikian pula Turut Tergugat yang telah mengetahui dan turut menandatangani surat jual beli sebagaimana dalam bukti **P-5** dan **T1.T2.TT-2** adalah bertentangan dengan kewajibannya yaitu sepatutnya mengetahui tentang perbuatan jual beli antara Penggugat dan Bero dan karenanya sepatutnya pula melibatkan Penggugat dalam jual beli itu. Dengan demikian maka menurut Majelis Hakim tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, untuk itu selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg dikatakan Hakim wajib memberikan putusan terhadap semua bagian dari tuntutan, sehingga terhadap Petitum angka 1 Penggugat yang menghendaki agar gugatan Penggugat diterima dan dikabulkan untuk seluruhnya, Majelis Hakim akan menentukannya setelah terlebih dahulu memberi pertimbangan dan menetapkan keseluruhan petitum-petitum selanjutnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 Penggugat yang menghendaki agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan



melawan hukum, berdasarkan keseluruhan uraian-uraian pertimbangan di atas telah ternyata bahwa Para Tergugat dalam perbuatannya masing-masing telah melakukan perbuatan melawan hukum dan karenanya merugikan Penggugat yang saat ini tidak dapat menguasai keseluruhan tanah miliknya, oleh karena telah dapat dibuktikan oleh Penggugat berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, maka terhadap petitum angka 2 Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 Penggugat yang menghendaki agar jual beli tanah antara Tergugat II sebagai Penjual dengan Tergugat I sebagai Pembeli berdasarkan Surat Jual Beli Tanah tertanggal 11 Agustus 2014 dinyatakan tidak sah menurut hukum, berdasarkan pertimbangan di atas telah dinyatakan bahwa tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II, dan Para Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, maka telah dapat dibuktikan oleh Penggugat berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, maka terhadap petitum angka 3 Penggugat patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 Penggugat yang menghendaki agar jual beli tanah antara Penjual bernama Bero bin Sogol dan pembeli bernama Bonasir bin Musidi (Penggugat) berdasarkan Surat Jual Beli Tanah Tertanggal 20 Juli 1994 adalah sah menurut Hukum, oleh karena telah dapat dibuktikan oleh Penggugat berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, maka terhadap petitum angka 4 Penggugat patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 Penggugat yang menghendaki agar tanah Objek sengketa berupa sebidang Tanah seluas lebih kurang 570 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) yang saat ini dikuasai Tergugat I dinyatakan merupakan satu kesatuan dengan tanah dalam surat jual beli tanah antara Bero bin Sogol dengan Bonasir (Penggugat) adalah milik Penggugat, karena telah dapat dibuktikan Penggugat berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, maka terhadap petitum angka 5 Penggugat patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 Penggugat yang menghendaki agar Para Tergugat dihukum secara Tanggung Renteng untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*), menurut Majelis Hakim tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan, sehingga haruslah dikesampingkan. Untuk itu terhadap petitum angka 6 Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;



Menimbang, bahwa dalam amar petitum Subsidaire gugatannya, Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Kota Agung dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et Bono*) dan oleh karena itu, demi kepastian hukum maka sepatutnya untuk menghukum Tergugat I dan/atau siapa saja yang mendapat dari padanya untuk menyerahkan tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban dan syarat apapun juga, demikian pula dalam pelaksanaan putusan nanti sudah sepatutnya bagi Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mengetahui dan mematuhi putusan ini. Untuk itu Majelis Hakim berpendapat bahwa demi kepastian hukum maka terhadap beberapa petitum gugatan Penggugat harus diperbaiki redaksionalnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 dan 8 Penggugat yang menghendaki agar Tergugat I dihukum untuk menyerahkan objek sengketa secara suka rela kepada Penggugat dan mengosongkan Objek Sengketa, oleh karena saat ini dikuasai Tergugat I dan telah dinyatakan merupakan satu kesatuan dengan tanah dalam surat jual beli tanah antara Bero bin Sogol dengan Bonasir (Penggugat) yang adalah milik Penggugat, karena telah dapat dibuktikan Penggugat berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, maka sudah seharusnya menurut hukum agar Tergugat I menyerahkan kembali tanah Objek Sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat, dengan demikian terhadap petitum angka 7 dan 8 Penggugat patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 Penggugat yang menghendaki agar Turut Tergugat dihukum untuk ikut serta mematuhi putusan dalam perkara ini, oleh karena telah dapat dibuktikan oleh Penggugat berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas dan karena Turut Tergugat yang turut menandatangani surat jual beli yang telah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dalam pertimbangan terhadap petitum angka 3 di atas maka sepatutnya Turut Tergugat mengetahui dan mematuhi putusan ini, demikian pula Tergugat II sepatutnya pula untuk mengetahui dan mematuhi putusan ini, maka terhadap petitum angka 9 Penggugat patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 Penggugat yang menghendaki agar dinyatakan sah Sita Jaminan yang diminta Penggugat, menurut hemat Majelis Hakim tidak ditemukan alasan-alasan yang menjadi syarat patutnya diletakkan sita jaminan terhadap harta Para Tergugat



sebagaimana diatur Pasal 261 RBg, dan selama persidangan Majelis Hakim tidak pernah pula meletakkan sita jaminan atas harta apapun di antara hak milik Para Tergugat, sehingga menurut Majelis Hakim tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan, dan haruslah dikesampingkan. Untuk itu terhadap petitum angka 10 Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 Penggugat yang menghendaki agar Para Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara, dimana dalam perkara ini sebagai pihak yang kalah adalah Para Tergugat, karenanya haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan. Untuk itu terhadap petitum angka 11 Penggugat patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka telah menjawab pula terhadap eksepsi Para Tergugat yang sebelumnya dinyatakan akan diperiksa bersama pokok perkara, sehingga terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat sangatlah beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua tuntutan Penggugat dapat dibuktikan, maka haruslah dinyatakan untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Mengingat dan Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, RBg, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

##### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat;

##### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Jual Beli Tanah antara LAMIRAN (Tergugat II) sebagai penjual dengan SUPARDI M. (Tergugat I) sebagai pembeli berdasarkan Surat Jual Beli Tanah tertanggal 11 Agustus 2014 adalah Tidak Sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Jual Beli Tanah antara BERO bin SOGOL sebagai penjual dengan BONASIR alias KUSIR bin MUSIDI (Penggugat) sebagai pembeli berdasarkan Surat Jual Beli Tanah tertanggal 20 Juli 1994 adalah Sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah (Objek Sengketa) berupa tanah seluas  $\pm 570 \text{ m}^2$  (lima ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Dusun Sri Dadi, Desa Sedayu, Kecamatan Semaka, Kabupaten Tanggamus, yang merupakan satu kesatuan dengan sebidang tanah dalam jual beli tanah antara BERO bin SOGOL sebagai penjual dengan BONASIR alias KUSIR bin MUSIDI (Penggugat) sebagai pembeli berdasarkan Surat Jual Beli Tanah tertanggal 20 Juli 1994 yang secara keseluruhan adalah seluas lebih kurang 1 ha (satu hektare), yang terletak di Dusun Sri Dadi, Desa Sedayu, Kecamatan Semaka, Kabupaten Tanggamus, dengan batas-batas dahulu yaitu:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Tukimin Sedayu;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Senen/Nyani Sedayu;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Sentun/Jarno Sedayu;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Tukimun;Batas-batas sekarang yaitu:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Lintas Barat;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Nyani;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Nyani/Jalan Lintas Barat;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Kasmat/Kademin/Kasno;
6. Menghukum Tergugat I dan/atau siapa saja yang mendapat dari padanya, untuk menyerahkan tanah Objek Sengketa yang terletak di Dusun Sri Dadi, Desa Sedayu, Kecamatan Semaka, Kabupaten Tanggamus kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban dan syarat apapun;
7. Menghukum Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.451.000,00 (dua juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 39 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Kot



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Agung pada hari **Rabu** tanggal **16 Desember 2020**, oleh kami **Ratriningtias Ariani, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Maurits M. Ricardo Sitohang, S.H.** dan **Trisno J. Simanullang, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh **Martha Diana, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari **Rabu** tanggal **23 Desember 2020**.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

**Maurits M. Ricardo Sitohang, S.H.**

**Ratriningtias Ariani, S.H.**

**Trisno J. Simanullang, S.H.**

Panitera Pengganti

**Martha Diana, S.H., M.H.**

## Perincian biaya:

1. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00
2. Biaya proses .....	:	Rp50.000,00
3. Panggilan + PNBP Relas .....	:	Rp1.155.000,00
4. Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp1.200.000,00
5. Meterai .....	:	Rp6.000,00
6. Redaksi .....	:	<u>Rp10.000,00</u>
Jumlah .....	:	Rp2.451.000,00

(dua juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah)