



PUTUSAN

Nomor 176/Pdt.G/2021/PN Plk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palangka Raya yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Bariyadi, berkedudukan di Jl. G. Obos 13 RT006/RW006, Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gideon Silaen, SH beralamat di Jln. Camar I, No. 15, RT/ RW. 001/ 021, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Prov. Kalimantan Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 September 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangka Raya dibawah Register nomor 500/IX/2021/SK/PN Plk tertanggal 30 September 2021, selanjutnya disebut sebagai**Penggugat**;

Lawan:

1. **H. Abdul Fatah**, bertempat tinggal di Jl. G. Obos RT04/RWXII No. 23, Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya, Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai**Tergugat I**;

2. **Asi Sinarsih**, bertempat tinggal di Jl. G. Obos RT04/RWXII No. 23, Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya, Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai**Tergugat II**;

Masing-masing Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada Parlin Bayu Hutabarat, S.H., M.H., Sukri Gazali, S.H., Nugraha Kalisa Marsetyo, S.H., Advokat pada kantor PH LAW OFFICE beralamat di Jalan kalibata Ruko nomor 04 Blok 02, Palangka Raya Kalimantan Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor 15/PH.LAW OFFICE-SK/X/2021 tertanggal 12 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangka Raya dibawah register nomor 530/X/2021/SK/PN Plk

Halaman 1 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2021/PN Plk



tertanggal 13 Oktober 2021, selanjutnya disebut
sebagai **Para Tergugat;**

3. Husaini, bertempat tinggal di Jl. G. Obos 18 No. 102 A RT08/RW6,
Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota
Palangka Raya, Kalimantan Tengah, selanjutnya
disebut sebagai **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30
September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Palangkaraya pada tanggal 30 September 2021 dalam Register Nomor
176/Pdt.G/2021/PN Plk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik 1 (satu) Kavlingan tanah yang sekarang
menjadi obyek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik No: 12450 atas
nama Bariyadi, terletak di Jalan G Obos Induk, RT 02 RT.XII Kelurahan
Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan ukuran
serta batas-batas sebagai berikut:
 - Panjang 38 M dan Lebar 4,5 M
 - batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan G Obos Induk
 - Sebelah Timur berbatas dengan Theopilus Y Nahan
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan
 - Sebelah Barat berbatas dengan Theopilus Y Nahan
2. Bahwa yang menjadi asal usul obyek sengketa sehingga menjadi Hak Milik
PENGGUGAT adalah Penggugat membeli dari TURUT TERGUGAT
berdasarkan Akta Jual Beli No: 08/2021 tanggal 09/03/2021 yang dibuat
oleh Astri Putri Aprilia SH, M.Kn selaku PPAT.
3. Bahwa sebelum Penggugat membeli tanah obyek sengketa dari Turut
Tergugat, Penggugat lebih dahulu mempelajari berkas kepemilikan tanah
dan meninjau lokasi obyek sengketa dan benar tanah obyek sengketa
sudah memiliki Sertipikat Hak Milik No: 12450 yang sudah dibalik nama dari
kepemilikan asal Theopilus Y Nahan menjadi atas nama HUSAINI (Turut
Tergugat) sedangkan lokasi tanah dalam keadaan kosong dengan alasan
itulah Penggugat tidak ragu membeli tanah tersebut dan terbukti sejak
Penggugat menjadi pemilik obyek sengketa tidak ada orang lain yang

Halaman 2 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2021/PN Plk



keberatan atau melarang Penggugat di atas tanah obyek sengketa tersebut;

4. Bahwa karena Penggugat sebagai pemilik sah atas obyek sengketa, sekitar bulan Mei 2021 Penggugat berencana mendirikan bangunan di atas obyek sengketa, kemudian Penggugat memasukkan material bangunan berupa kayu dan papan 1 (satu) mobil pick-up dilokasi obyek sengketa, akan tetapi secara tiba-tiba Tergugat I menegur dan melarang Penggugat memasukkan material bangunan di atas obyek sengketa, dimana menurut Tergugat I bahwa tanah obyek sengketa adalah miliknya Tergugat I dan II, kemudian Penggugat menjelaskan bahwa lokasi obyek sengketa adalah miliknya berdasarkan Sertipikat Hak Milik No: 12450 yang dibeli dari Turut Tergugat, akan tetapi Tergugat I menolak penjelasan Penggugat dan Tergugat I memaksa Penggugat agar segera memindahkan material bangunan dari lokasi obyek sengketa, untuk menghindari keributan Penggugat pergi meninggalkan lokasi obyek sengketa sementara material bangunan Penggugat tinggalkan di atas obyek sengketa tersebut;
5. Bahwa sekitar bulan Mei 2021, Tergugat I dan II mendirikan bangunan Rumah Toko (Ruko) permanen 4 (empat) unit di sekitar lokasi obyek sengketa termasuk 1 (satu) unit di atas tanah milik Penggugat yang sekarang menjadi obyek sengketa, sementara material bangunan milik Penggugat dipindahkan dari obyek sengketa ke Jalan G.Obos tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat yang mengakibatkan material kayu menjadi busuk dan tidak terpakai lagi sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp 2.560.000,- (dua Juta Lima Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah);
6. Kemudian melihat gelagat Tergugat I dan II akan terus membangun ruko di atas tanah milik Penggugat, lalu sekitar bulan Mei 2021 Penggugat menemui Tergugat I dan II dilokasi obyek sengketa akan tetapi tidak berjumpa dengan Tergugat I dan II kemudian pada bulan Juli 2021 Penggugat menghubungi Tergugat II via Telp dengan tujuan agar diselesaikan secara kekeluargaan, akan tetapi Tergugat I menolak penyelesaian masalah dengan cara kekeluargaan, dan justru Tergugat I menyarankan Penggugat menuntut ganti rugi dengan Turut Tergugat;
7. Bahwa setelah melihat kondisi bangunan Ruko di atas obyek sengketa sudah hampir mencapai 50%, maka tidak mungkin lagi Tergugat I dan II menyelesaikan permasalahan obyek sengketa dengan cara kekeluargaan, sehingga Penggugat memilih penyelesaian obyek sengketa diselesaikan

Halaman 3 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2021/PN Plk



melalui proses Hukum mengajukan Gugatan dengan tuduhan Penyerobotan Tanah ke Pengadilan Negeri Palangka Raya tersebut;

8. Bahwa Tergugat I dan II mengetahui atau setidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan Hukum dan keadilan yang berlaku karena jelas-jelas merampas hak orang lain dengan cara menyerobot hak milik Penggugat sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit bagi Penggugat;
9. Bahwa perbuatan Tergugat I dan II kalau tidak segera dihentikan dan diselesaikan perkaranya, dikhawatirkan menimbulkan kerugian besar bagi Penggugat;
10. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon kiranya bapak Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya berkenan memanggil kedua belah pihak untuk didengar dan diperiksa di muka Persidangan serta memutuskan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Memerintahkan kepada Tergugat I dan II untuk menghentikan sementara waktu kegiatan membangun Ruko di atas tanah obyek sengketa selama proses perkara ini sedang berjalan dan sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara;
2. Menghukum Tergugat I dan II membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan Provisi dalam perkara ini kepada Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan II telah melakukan penyerobotan tanah dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik Penggugat;
3. Menyatakan tanah obyek sengketa di atasnya terbit Sertifikat Hak Milik No: 12450 atas nama BARIYADI dengan ukuran:
 - Panjang 38 M dan Lebar 4.5 MBatas-batas:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan G Obos Induk
 - Sebelah Timur berbatas dengan Theopilus Y Nahan
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan
 - Sebelah Barat berbatas dengan Theopilus Y NahanAdalah milik PENGGUGAT;



4. Menghukum Tergugat I dan II agar menghentikan sementara waktu kegiatan membangun ruko di atas obyek sengketa selama proses perkara berjalan dan sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara;
5. Menghukum Tergugat I dan II agar bersedia dengan suka rela membongkar bangunan ruko di atas obyek sengketa dengan biaya sendiri sehingga kondisi obyek sengketa dalam keadaan kosong seperti semula;
6. Menghukum Turut Tergugat agar tunduk terhadap segala Keputusan dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp 2.560.000,- (dua juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) kepada Penggugat karena material kayu milik Penggugat menjadi busuk dan tidak terpakai lagi diakibatkan Tergugat I dan II membuang kayu di pinggir Jalan G Obos tersebut;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi;
9. Menghukum Para Tergugat membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

ATAU:

Jika Pengadilan Negeri Palangka Raya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak baik Penggugat maupun para Tergugat hadir kuasanya masing-masing, sedangkan Turut Tergugat hadir sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Pema Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Irfanul Hakim, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palangka Raya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 November 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. BATAS-BATAS OBJEK SENGKETA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

Halaman 5 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2021/PN Plk



Bahwa Penggugat dalam gugatannya dalil posita angka 1 maupun Petitum angka 3 menyebutkan objek sengketa gugatan yaitu tanah yang terletak di Jalan G. Obos Induk RT 02 RT XII Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya dengan Panjang 38 M dan lebar 4,5 M, batas-batas tanah:

- Utara : Jalan G. Obos Induk
- Timur : Theopilus Y Nahan
- Selatan : Jalan
- Barat : Theopilus Y Nahan

Adapun dalil Penggugat mengenai batas-batas objek sengketa tidak jelas (obscure libel) dikarenakan tidak ada batas-batas Objek sengketa pada bagian SELATAN berbatasan dengan Jalan. Di samping itu juga, di lokasi objek sengketa pada saat gugatan ini diajukan perbatasan pada bagian Timur maupun Bagian Barat adalah milik TERGUGAT I bukan milik Theopilus Y Nahan. Maka dengan demikian sangat jelas terjadi perbedaan batas-batas tanah yang didalilkan oleh Penggugat dengan batas-batas tanah yang terdapat pada fakta kenyataan fisik bidang tanah. Oleh karena itu Gugatan Penggugat wajib menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. LUAS OBJEK SENGKETA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK SESUAI DENGAN LUAS SERTIFIKAT HAK MILIK 12450 Tahun 2013, SEHINGGA MENJADI KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

Bahwa Penggugat dalam gugatannya dalil posita angka 1 maupun Petitum angka 3 menyebutkan objek sengketa gugatan yaitu tanah yang terletak di Jalan G. Obos Induk RT 02 RT XII Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya dengan Panjang 38 M dan lebar 4,5 M alas hak SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor 12450 Tahun 2013. Bilamana dihitung Luas Objek sengketa yang didalilkan Penggugat yakni Panjang 38 M dan lebar 4,5 M maka luasnya ialah 171 m^2 , yang menunjukkan bahwa dalil Luas objek sengketa yang termuat pada posita angka 1 yakni Panjang 38 M dan lebar 4,5 M maka luasnya ialah 171 m^2 adalah tidak sesuai (tidak sama) dengan Luas bidang tanah yang dimaksud pada SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor 12450 Tahun 2013 yaitu 167 m^2 . Oleh karena itu Gugatan Penggugat wajib menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);



3. SURAT KUASA KHUSUS PENGUGAT CACAT FORMIL KARENA TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN FORMULASI SURAT KUASA KHUSUS YANG SAH;

Adapun Ketentuan syarat fomil Surat Kuasa Khusus diatur sebagaimana berdasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1959, tanggal 19 Januari 1959; Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962; Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971; dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994, yakni syarat-syaratnya:

1. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
2. Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
3. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);
4. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara. Paling tidak, menyebutkan jenis masalah perkaranya.

Syarat sebagaimana dimaksud diatas bersifat kumulatif, sehingga bila salah satu syarat tidak dipenuhi mengakibatkan kuasa tidak sah. Dengan kata lain, surat kuasa khusus cacat fomil.

Bahwa Penggugat melalui Kuasanya tertanggal 27 September 2021 mengajukan Gugatan, yang Surat Kuasa Khusus dibuat dan temuat

KHUSUS

“Bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa mendampingi Pemberi Kuasa sebagai Penggugat, untuk membuat, menandatangani dan mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Palangka Raya, Melawan H. ABDUL FATAH sebagai TERGUGAT I, ASI SINARSIH sebagai TERGUGAT II dan HUSAINI sebagai TURUT TERGUGAT atas penyerobotan tanah milik Pemberi Kuasa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No 12450 atas nama BARIYADI!”

Bilamana ketentuan Surat Kuasa Khusus diatas dikaitkan dengan Surat Kuasa Khusus Penggugat tertanggal 27 September 2021 yang tidak Konkret (tidak jelas) dikarenakan tidak ada memuat hal mengenai:

- a. Letak Tanah yang diserobot
- b. Ukuran tanah yang diserobot; serta

Halaman 7 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2021/PN Plk



c. tidak konkret alas hak Sertifikat Hak Milik Tahun Berapa

Maka dengan demikian, Surat Kuasa Khusus Penggugat tertanggal 27 September 2021 yang dijadikan dasar untuk pengajuan gugatan Cacat Formil dan tidak sah sehingga berakibat hukum Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

1. Bahwa dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah tidak benar sehingga Para Tergugat secara tegas menolak dan membantah semua dalil-dalil yang diajukan Penggugat terkecuali diakui secara tegas dalam perkara ini dan mohon bagian dalam Eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian Konpensi;
2. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat terkecuali diakui secara tegas dalam jawaban ini, maka oleh karena itu berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 499 K/Sip/1970 tanggal 4 Pebruari 1970 "Dalam hal jawaban Tergugat yang menyangkal atau keterangan yang berlainan dari surat gugatan, maka Penggugat harus membuktikannya";
3. Bahwa dalil Penggugat mengenai objek sengketa yang dimaksud pada Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 dengan ukuran Panjang 38 M dan lebar 4,5 M maka luasnya ialah 171 m² dan dengan batas-batas:

- Utara : Jalan G. Obos Induk
- Timur : Theopilus Y Nahan
- Selatan : Jalan
- Barat : Theopilus Y Nahan

Adalah TIDAK BENAR SEHINGGA KABUR (OBSCUR LIBEL) dikarenakan tanah yang dimaksud dan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 ialah Luasnya 167 m² ialah tanah yang terletak di Jalan G. Obos Induk dekat dengan Bakso BRI dengan batas-batas:

- Utara : Jalan G. Obos Induk (Garis sempadan Jalan)
- Timur : SHM No. 12451 Tahun 2013 (Milik TERGUGAT I)
- Selatan : SHM No. 12454 Tahun 2013 (Milik TERGUGAT I)
- Barat : SHM No. 12449 Tahun 2013 (Milik TERGUGAT I)

Oleh karena itu terbukti bahwa Penggugat adalah tidak mengetahui secara pasti luas tanah maupun batas-batas tanahnya yang menunjukkan bahwa peralihan yang diperoleh Penggugat in casu ialah dilakukan dengan cara yang tidak beritikad baik dan penuh dengan kesesatan yang



bekerja sama dengan Turut Tergugat serta KARMO, yang akan kami uraikan selanjutnya dalam jawaban ini. Maka dengan demikian wajib menurut hukum untuk menolak seluruh dalil gugatan atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

4. TERGUGAT I tegaskan bahwa awal mulanya TERGUGAT I pada tanggal 25 September 2007 membeli bidang tanah dari Theopilus Y Nahan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 3200 Tahun 1996 dengan Luas 1760 m² bersama dengan bidang tanah milik Theopilus Y Nahan yang lain yakni bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 660, 661, 3202, 3205, 736, 735, 737, 738 dengan total pembayaran sejumlah Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) yang disaksikan oleh EVA DWITARIA (anak Theopilus Y Nahan) dan MATURIDI, S.Ag;
5. Bahwa setelah TERGUGAT I membeli bidang tanah dari Theopilus Y Nahan sebagaimana jawaban angka 3, TERGUGAT I melakukan pengurusan Pemecahan bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 3200 Tahun 1996 dengan Luas 1760 m² menjadi 7 bidang tanah menjadi:
 - I. Sertifikat Hak Milik Nomor 12449 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y Nahan luas 167 m²
 - II. Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y Nahan luas 167 m²
 - III. Sertifikat Hak Milik Nomor 12451 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y Nahan luas 167 m²
 - IV. Sertifikat Hak Milik Nomor 12452 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y Nahan luas 167 m²
 - V. Sertifikat Hak Milik Nomor 12453 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y Nahan luas 167 m²
 - VI. Sertifikat Hak Milik Nomor 12454 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y Nahan luas 463 m²
 - VII. Sertifikat Hak Milik Nomor 12455 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y Nahan luas 463 m²
6. Bahwa bukti TERGUGAT I telah melakukan pengurusan Pemecahan bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 3200 Tahun 1996 dengan Luas 1760 m² menjadi 7 bidang tanah menjadi termasuk saah satunya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y Nahan luas 167 m² ialah terdapat pada bagian halaman SURAT UKUR Nomor 13729/Menteng/2013 Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 yang memuat nama TERGUGAT I yang melakukan penunjukkan dan

Halaman 9 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2021/PN Plk



penetapan batas tanah yang dimaksud pada Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013;

7. Bahwa setelah Pemecahan bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 3200 Tahun 1996 dengan Luas 1760 m² menjadi 7 bidang tanah selesai dilaksanakan pada Kantor Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, maka TERGUGAT I mulai melakukan penggarapan bidang tanah dengan mendirikan bangunan Permanen berupa Kost (Wisma) yang saat ini bernama Al-Maudi dengan mempercayakan pada pengawas sekaligus tukang bangunan bernama KARMO;
8. Bahwa ketika mulai mengerjakan pembuatan bangunan Permanen berupa Kost (Wisma) yang saat ini bernama Al-Maudi dimulai dari mendirikan bangunan rumah diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 12454 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 12455, TERGUGAT I ada kegiatan pengantaran rombongan Jemaah Haji ke Tanah Suci Makah, sehingga TERGUGAT I pun mempercayakan dan menyerahkan satu buah Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y Nahan luas 167 m² kepada KARMO bilamana diperlukan untuk membantu kekurangan biaya untuk pengerjaan bangunan tersebut;
9. Bahwa seiring waktu pengerjaan bangunan oleh KARMO, TERGUGAT I sesudah pulang dari kegiatan di Tanah Suci Makkah, menanyakan pada KARMO mengenai keberadaan satu buah Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y Nahan luas 167 m² dan mulai lah terjadi permasalahan antara TERGUGAT I dan KARMO, sehingga TERGUGAT I pun menegaskan pada KARMO untuk menyerahkan kembali satu buah Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y Nahan luas 167 m², akan tetapi KARMO meminta uang penebusan karena sertifikat tersebut telah digadaikannya sebesar Rp. 50.000.000,-, akan tetapi untuk menyelesaikan permasalahan ini, maka TERGUGAT I pun kembali menawarkan kepada KARMO setelah selesai pengerjaan bangunan Permanen berupa Kost (Wisma) yang saat ini bernama Al-Maudi, TERGUGAT I kembali menyuruh KARMO untuk mendirikan bangunan rumah toko diatas tanah lainnya milik TERGUGAT I;
10. Bahwa permasalahan kembali terjadi antara TERGUGAT I dengan KARMO mengenai upah tukang sehingga KARMO bersikeras tidak mau mengembalikan satu buah Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y Nahan luas 167 m² kepada TERGUGAT I, sehingga TERGUGAT I kecewa dan berulang kali meminta dikembalikan namun tidak



pemah dilaksanakan oleh KARMO, yang akibatnya, setelah selesai pembangunan Kost (Wisma) yang saat ini bernama Al-Maudi diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 12454 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 12455, TERGUGAT I menghentikan KARMO dan mengganti dengan tukang lainnya untuk melanjutkan pembangunan rumah toko (RUKO) di bidang tanah lain milik TERGUGAT I;

11. Bahwa suatu ketika TERGUGAT I mulai melakukan pembangunan rumah toko (RUKO) diatas bidang tanah lainnya yakni diatas bidang tanah:

- I. Sertifikat Hak Milik Nomor 12449 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y Nahan luas 167 m²
- II. Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y Nahan luas 167 m²
- III. Sertifikat Hak Milik Nomor 12451 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y Nahan luas 167 m²
- IV. Sertifikat Hak Milik Nomor 12452 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y Nahan luas 167 m²
- V. Sertifikat Hak Milik Nomor 12453 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y Nahan luas 167 m²

Tergugat I didatangi oleh seseorang bernama HUSAINI (TURUT TERGUGAT) dengan menyatakan sebagai pemilik bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y Nahan luas 167 m² dan TURUT TERGUGAT melarang TERGUGAT I untuk membangun diatas tanah a quo. Adapun alasan HUSAINI (TURUT TERGUGAT) memiliki bidang tanah karena telah membeli dari THEOPILUS Y NAHAN. Kejadian ini sangat mengejutkan TERGUGAT I dan TERGUGAT I kemudian mencari informasi sehingga ditemukan fakta bahwa HUSAINI (TURUT TERGUGAT) bersama dengan KARMO ada mendatangi THEOPILUS Y NAHAN "dengan membuat alibi bahwa kedatangan HUSAINI (TURUT TERGUGAT) bersama dengan KARMO disuruh oleh TERGUGAT I mendatangi THEOPILUS Y NAHAN" untuk melakukan tandatangan Peralihan Hak di depan Notaris/PPAT yakni peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013, yang akibatnya terjadilah perubahan nama dari Theopilus Y Nahan berubah menjadi HUSAINI (TURUT TERGUGAT). Atas kejadian ini TERGUGAT I merasa telah dirugikan oleh perbuatan HUSAINI (TURUT TERGUGAT) bersama dengan KARMO, dan TERGUGAT I pun telah melakukan pengaduan kepada Kepolisian Daerah Kalimantan Tengah.



12. Bahwa perbuatan HUSAINI (TURUT TERGUGAT) bersama dengan KARMO yang mendatangi THEOPILUS Y NAHAN "dengan membuat alibi bahwa kedatangan HUSAINI (TURUT TERGUGAT) bersama dengan KARMO disuruh oleh TERGUGAT I mendatangi THEOPILUS Y NAHAN" untuk melakukan tandatangan Peralihan Hak di depan Notaris/PPAT yakni peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013, yang akibatnya terjadilah perubahan nama dari Theopilus Y Nahan berubah menjadi HUSAINI (TURUT TERGUGAT) adalah merupakan bentuk perbuatan hukum yang mengandung "Kesesatan/Kekhilafan" dikarenakan Perbuatan THEOPILUS Y NAHAN yang menandatangani peralihan hak in casu lahir akibat pengaruh dari HUSAINI (TURUT TERGUGAT) bersama dengan KARMO, padahal fakta yang sebenarnya yang memiliki hubungan hukum atas objek tanah yang dimaksud Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 ialah THEOPILUS Y NAHAN dengan Tergugat I sebagaimana bukti jual beli pada tanggal 25 September 2007. Oleh karena itu Kesepakatan yang terjadi antara THEOPILUS Y NAHAN dengan HUSAINI (TURUT TERGUGAT) mengenai peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 terbukti mengandung "Kesesatan / Kekhilafan" bukan merupakan sepakat yang sah "van geena waarde" atau "tidak berharga" sebagaimana ketentuan Pasal 1321 KUHPerdata;
13. Bahwa tanpa diketahui oleh PARA TERGUGAT, selanjutnya terjadi lagi ada PENGGUGAT datang ke lokasi tanah milik TERGUGAT I dengan membawa bahan-bahan bangunan untuk tujuan membangun diatas tanah milik TERGUGAT I dan atas kejadian ini TERGUGAT I melakukan keberatan dan memerintahkan pada PENGGUGAT untuk mengosongkan tanah in casu, akan tetapi PENGGUGAT beralih sebagai pemilik tanah karena telah membeli dari HUSAINI (TURUT TERGUGAT);
14. Bahwa alibi PENGGUGAT telah membeli tanah dari HUSAINI (TURUT TERGUGAT) dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 setelah dicek pada bagian lembar sertifikat a quo terjadi pada tanggal 9 Maret 2021 adalah membuktikan bahwa peralihan hak a quo tidak didasarkan pada proses jual beli yang beritikad baik dikarenakan HUSAINI (TURUT TERGUGAT) mengetahui bahwa tanah yang terletak di Jalan G. Obos Induk dekat dengan Bakso BRI sedang bermasalah dengan TERGUGAT I dan di sepanjang tahun 2021 semua warga disekitar lingkungan tanah in casu mengetahui bahwa TERGUGAT I adalah pemiliknya, sehingga jelas dan nampak bahwa PENGGUGAT



memperolehnya dengan cara yang tidak beritikad baik tanpa melakukan pengecekan fisik tanah di lapangan;

15. Bahwa dari uraian jawaban ini, maka dalil posita penggugat pada angka 1, 2 dan angka 3 adalah dalil yang tidak benar dan penuh dengan rekayasa serta menunjukkan kedudukan PENGGUGAT sebagai pembeli yang tidak memiliki itikad baik, yang oleh karena itu dalil penggugat pada angka 1, 2 dan angka 3 patut untuk ditolak;
16. Bahwa terkait dengan dalil Posita Penggugat pada angka 4 mengenai rencana Penggugat untuk mendirikan bangunan kemudian ditegur oleh Para Tergugat adalah patut dianggap benar dikarenakan sebagaimana terurai dalam jawaban ini, peralihan Penggugat yang diperoleh dari Turut Tergugat adalah dilakukan dengan cara-cara yang tidak beritikad baik dan dilakukan dengan bentuk perbuatan hukum yang mengandung "Kesesatan/Kekhilafan" dikarenakan Perbuatan THEOPILUS Y NAHAN yang menandatangani peralihan hak in casu lahir akibat pengaruh dari HUSAINI (TURUT TERGUGAT) bersama dengan KARMO, padahal fakta yang sebenarnya yang memiliki hubungan hukum atas objek tanah yang dimaksud Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 ialah THEOPILUS Y NAHAN dengan Tergugat I sebagaimana bukti jual beli pada tanggal 25 September 2007 dan didukung juga dengan ketidaktahuan PENGGUGAT mengenai batas-batas tanah serta luas tanah in casu sebagaimana terurai dalam Eksepsi maupun jawaban angka 3;
17. Bahwa terkait dengan dalil Posita Penggugat pada angka 5 dan angka 6 perlu kami sampaikan bahwa sebagai pemilik yang sah TERGUGAT I berhak untuk mendirikan bangunan diatas tanah miliknya, yang oleh karena itu yang dirugikan ialah TERGUGAT I dikarenakan perbuatan Penggugat dengan cara yang tidak beritikad baik memperoleh bidang tanah dengan membuat suatu skenario perolehan dari HUSAINI (TURUT TERGUGAT) sebagaimana telah diuraikan dalam jawaban ini yang dimulai dengan perbuatan hukum yang mengandung "Kesesatan/Kekhilafan" dikarenakan Perbuatan THEOPILUS Y NAHAN yang menandatangani peralihan hak in casu lahir akibat pengaruh sesat dari HUSAINI (TURUT TERGUGAT) bersama dengan KARMO, padahal fakta yang sebenarnya yang memiliki hubungan hukum atas objek tanah yang dimaksud Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 ialah THEOPILUS Y NAHAN dengan Tergugat I sebagaimana bukti jual beli pada tanggal 25 September 2007;



18. Bahwa terkait dengan dalil Posita Penggugat pada angka 7 dan angka 8 serta angka 9 adalah harus ditolak dikarenakan perbuatan Tergugat I adalah sah sebagai pemilik bidang tanah dengan bukti bahwa dibatas-batas tanah yang didalilkan oleh PENGGUGAT baik bagian Selatan, Barat maupun Timur adalah tanah milik TERGUGAT I, sehingga menjadi sangat janggal bilamana diantara bidang tanah milik Tergugat I terdapat tanah milik orang lain dan bilamana hal ini terjadi dikarenakan telah jelas bahwa keberadaan Penggugat sebagai pemilik adalah dilakukan dengan cara-cara yang tidak beritikad baik dan dimulai dengan perbuatan yang mengandung "Kesesatan/Kekhilafan" yang dilakukan oleh Turut Tergugat bersama dengan KARMO, yang juga dibuktikan dengan ketidaktahuan PENGGUGAT mengenai batas-batas tanah serta luas tanah in casu sebagaimana terurai dalam Eksepsi maupun Jawaban pada angka 3. Yang dengan demikian TERGUGAT I lah yang telah dirugikan akibat skenario yang dilakukan oleh PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT dan KARMO;

19. Bahwa didasarkan pada uraian fakta hukum dalam jawaban ini, jelas bahwa Perbuatan Para Tergugat yang menguasai bidang tanah miliknya adalah sah dan bukan termasuk dalam perbuatan penyerobotan tanah, sehingga dalil Penggugat yang menderita kerugian baik materiil maupun imateriil harus ditolak dan dikesampingkan dan oleh karenanya dalil Provisi Gugatan harus ditolak dikarenakan sudah sangat jelas terbukti bahwa dalil ini tidak memiliki alasan yang kuat karena terkait dengan alas hak Penggugat yang cacat hukum penuh dengan rekayasa hukum;

C. DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa terhadap dalil Eksepsi maupun Jawaban dalam Konpensı yang diajukan oleh Para Tergugat Konpensı/ Para Penggugat Rekonpensı dianggap terulang kembali dalam Rekonpensı karena bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonpensı ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonpensı/ Tergugat I adalah pemilik sah atas bidang tanah yang diperoleh dari Theopilus Y Nahan pada tanggal 25 September 2007, dengan bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat Rekonpensı/ Tergugat I ialah bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 3200 Tahun 1996 dengan Luas 1760 m² dan bidang tanah milik Theopilus Y Nahan yang lain yakni bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 660, 661, 3202, 3205, 736, 735, 737, 738 dengan total pembayaran sejumlah Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) yang



disaksikan oleh EVA DWITARIA (anak Theopilus Y Nahan) dan MATURIDI, S.Ag;

3. Bahwa alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 ialah bidang tanah hasil pemecahan dari bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 3200 Tahun 1996 dengan Luas 1760 m², yang pengurusannya dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I sebagaimana terdapat pada bagian SURAT UKUR Nomor 13729/Menteng/2013 Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 yang memuat nama TERGUGAT I / PENGGUGAT REKONPENSI yang melakukan penunjukkan dan penetapan batas tanah yang dimaksud pada Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013;
4. Bahwa bidang tanah sebagaimana dimaksud pada alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 ialah luasnya 167 m² yang terletak di Jalan G. Obos Induk dekat dengan Bakso BRI dengan batas-batas:
 - Utara: Jalan G. Obos Induk (Garis sempadan Jalan)
 - Timur: SHM No. 12451 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/ TERGUGAT I)
 - Selatan : SHM No. 12454 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/ TERGUGAT I)
 - Barat : SHM No. 12449 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/ TERGUGAT I)

Adalah sah milik TERGUGAT I / PENGGUGAT REKONPENSI dikarenakan dengan bukti adanya berdiri bangunan Ruko milik TERGUGAT I / PENGGUGAT REKONPENSI;

5. Bahwa peralihan hak atas tanah dari Turut Tergugat kepada Tergugat Rekonpensi adalah dilakukan dengan cara yang tidak beritikad baik dan mengandung kesesatan, dikarenakan pada saat peralihan dari Turut Tergugat kepada Tergugat Rekonpensi dilakukan pada tanggal 9 Maret 2021 adalah waktu yang menunjukkan bahwa objek tanah yang dialihkan in casu adalah dibawah penguasaan TERGUGAT I / PENGGUGAT REKONPENSI sebagai pemilik yang sah dan Tergugat Rekonpensi seharusnya secara sadar membaca dan mengamati pada blangko Sertifikat a quo tertera nama TERGUGAT I / PENGGUGAT REKONPENSI yakni pada halaman bagian SURAT UKUR Nomor 13729/Menteng/2013 Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 yang memuat nama TERGUGAT I / PENGGUGAT REKONPENSI yang melakukan penunjukkan dan penetapan batas tanah yang dimaksud pada



Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013, maka hal ini membuktikan tidak ada itikad baik pada saat peralihan hak dari Turut Tergugat kepada Tergugat Rekonsensi yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menentukan "*persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik*",

6. Bahwa sebelum terjadi peralihan hak dari Turut Tergugat kepada Tergugat Rekonsensi, TURUT TERGUGAT telah melakukan perbuatan hukum yang mengandung "Kesesatan/Kekhilafan" dikarenakan Perbuatan THEOPILUS Y NAHAN yang menandatangani peralihan hak in casu lahir akibat pengaruh yang sesat dari HUSAINI (TURUT TERGUGAT) bersama dengan KARMO, padahal fakta yang sebenarnya yang memiliki hubungan hukum atas objek tanah yang dimaksud Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 ialah THEOPILUS Y NAHAN dengan Tergugat I sebagaimana bukti jual beli pada tanggal 25 September 2007, yang membuktikan bahwa peristiwa peralihan a quo adalah bukti pembatalan secara hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1321 KUHPerdata. Maka akibat hukum lanjutan yakni peralihan hak dari Turut Tergugat kepada Tergugat Rekonsensi adalah tidak sah "van geena waarde" dan tidak berharga;
7. Bahwa dikarenakan telah terbukti peralihan hak dari Turut Tergugat kepada Tergugat Rekonsensi yang berasal dari perbuatan hukum yang mengandung "Kesesatan/Kekhilafan" dikarenakan Perbuatan THEOPILUS Y NAHAN yang menandatangani peralihan hak in casu lahir akibat pengaruh yang sesat dari HUSAINI (TURUT TERGUGAT) bersama dengan KARMO, padahal fakta yang sebenarnya yang memiliki hubungan hukum atas objek tanah yang dimaksud Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 ialah THEOPILUS Y NAHAN dengan Penggugat Rekonsensi (Tergugat I) sebagaimana bukti jual beli pada tanggal 25 September 2007, maka menurut hukum untuk menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 Surat Ukur Nomor 13729/Menteng/2013 atas nama TERGUGAT REKONPENSI tidak memiliki kekuatan hukum;
8. Bahwa dikarenakan telah nyata berdasarkan fakta bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat I adalah pemilik sah atas bidang tanah in casu, dan terbukti bahwa peralihan hak dari Turut Tergugat kepada Tergugat Rekonsensi yang berasal dari perbuatan hukum yang mengandung "Kesesatan/Kekhilafan" dikarenakan Perbuatan THEOPILUS Y NAHAN



yang menandatangani peralihan hak in casu lahir akibat pengaruh yang sesat dari HUSAINI (TURUT TERGUGAT) bersama dengan KARMO, padahal fakta yang sebenarnya yang memiliki hubungan hukum atas objek tanah yang dimaksud Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 ialah THEOPILUS Y NAHAN dengan Penggugat Rekonsensi (Tergugat I) sebagaimana bukti jual beli pada tanggal 25 September 2007 dan juga terbukti bahwa Tergugat Rekonsensi adalah tidak memiliki itikad baik sebagai Pembeli dikarenakan tidak melakukan cek fisik bidang tanah in casu, sehingga berakibat hukum untuk menyatakan bahwa Tergugat Rekonsensi tidak memiliki hak atas bidang tanah yang terletak di Jalan G. Obos Induk dekat dengan Bakso BRI dengan luas 167 M² dengan batas-batas tanah:

- Utara : Jalan G. Obos Induk (Garis sempadan Jalan)
- Timur : SHM No. 12451 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonsensi/ TERGUGAT I)
- Selatan : SHM No. 12454 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonsensi/ TERGUGAT I)
- Barat : SHM No. 12449 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonsensi/ TERGUGAT I)

9. Bahwa dikarenakan telah nyata berdasarkan fakta bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat I adalah pemilik sah atas bidang tanah in casu, dan terbukti bahwa peralihan hak dari Turut Tergugat kepada Tergugat Rekonsensi yang berasal dari perbuatan hukum yang mengandung "Kesesatan/Kekhilafan" dikarenakan Perbuatan THEOPILUS Y NAHAN yang menandatangani peralihan hak in casu lahir akibat pengaruh yang sesat dari HUSAINI (TURUT TERGUGAT) bersama dengan KARMO, padahal fakta yang sebenarnya yang memiliki hubungan hukum atas objek tanah yang dimaksud Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 ialah THEOPILUS Y NAHAN dengan Penggugat Rekonsensi (Tergugat I) sebagaimana bukti jual beli pada tanggal 25 September 2007 dan juga terbukti bahwa Tergugat Rekonsensi adalah tidak memiliki itikad baik sebagai Pembeli dikarenakan tidak melakukan cek fisik bidang tanah in casu, maka wajib menurut hukum untuk memerintahkan kepada Tergugat Rekonsensi agar tidak mengganggu dan tidak menghalangi Penggugat Rekonsensi untuk memiliki dan menguasai tanah in casu;

10. Bahwa terbukti ada perbuatan dari Tergugat Rekonsensi dengan tujuan untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang terletak di Jalan G. Obos



Induk dekat dengan Bakso BRI dengan luas 167 M² dengan batas-batas tanah:

- Utara : Jalan G. Obos Induk (Garis sempadan Jalan)
- Timur : SHM No. 12451 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/ TERGUGAT I)
- Selatan : SHM No. 12454 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/ TERGUGAT I)
- Barat : SHM No. 12449 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/ TERGUGAT I)

Dengan alasan sebagai pemegang alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 Surat Ukur Nomor 13729/Menteng/2013, padahal diketahui dan disadari oleh Tergugat Rekonpensi bahwa perolehan hak tersebut didasari dari perbuatan yang tidak beritikad baik dari Tergugat Rekonpensi selaku Pembeli dan mengandung kesesatan sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi selaku pemilik yang sah atas bidang tanah a quo, maka terbukti bahwa Perbuatan Tergugat Rekonpensi in casu adalah perbuatan melawan hukum dan menurut hukum Tergugat Rekonpensi di hukum membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi baik kerugian materiil maupun immateriil dengan rincian yakni

- Kerugian Materiil Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan harga pasaran bidang tanah a quo saat perkara ini diperiksa dan diadili
- Kerugian Immateriil Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah)

11. Bahwa untuk menjamin gugatan yang diajukan Penggugat Rekonpensi tidak sia-sia dan untuk menjamin Tergugat Rekonpensi akan melaksanakan putusan Pengadilan dalam perkara ini secara sukarela, maka Penggugat Rekonpensi mohon agar dapat menghukum Tergugat Rekonpensi dengan uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari bilamana tidak melaksanakan Putusan terhitung sejak Putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
12. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi didasarkan pada bukti-bukti yang otentik/kuat, maka berdasarkan pada ketentuan Pasal 180 HIR, Penggugat Rekonpensi memohon putusan serta merta kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini untuk menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij*



voorraad) meskipun ada upaya verset, banding maupun kasasi atau upaya hukum lainnya;

13. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat Rekonpensi didasarkan pada bukti kuat dan dengan konstruksi hukum yang jelas dan dapat dibuktikan, maka patut menurut hukum untuk menghukum Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara;

Berdasarkan hal-hal yang teruai diatas, Penggugat Rekonpensi/ Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan:

DALAM PROVISI

Menolak Tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

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

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah secara hukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan G. Obos Induk dekat dengan Bakso BRI dengan luas 167 M² dengan batas-batas tanah:
 - Utara : Jalan G. Obos Induk (Garis sempadan Jalan)
 - Timur : SHM No. 12451 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/ TERGUGAT I)
 - Selatan: SHM No. 12454 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/ TERGUGAT I)
 - Barat : SHM No. 12449 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/TERGUGAT I)
3. Menyatakan Perbuatan Peralihan hak dari Turut Tergugat kepada Tergugat Rekonpensi atas objek tanah dengan luas 167 M² yang dimaksud pada Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 Surat Ukur Nomor 13729/Menteng/2013 adalah perbuatan yang tidak beritikad baik dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengandung "Kesesatan/Kekhilafan" sehingga tidak sah "*van geena waarde*" dan tidak berharga;

4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 Surat Ukur Nomor 13729/Menteng/2013 atas nama BARIYADI (Tergugat Rekonpensi) tidak memiliki kekuatan Hukum;
5. Menyatakan menurut hukum Tergugat Rekonpensi tidak memiliki hak atas bidang tanah yang terletak di Jalan G. Obos Induk dekat dengan Bakso BRI dengan luas 167 M² dengan batas-batas tanah:
 - Utara : Jalan G. Obos Induk (Garis sempadan Jalan)
 - Timur : SHM No. 12451 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/TERGUGAT I)
 - Selatan: SHM No. 12454 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/TERGUGAT I)
 - Barat : SHM No. 12449 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/TERGUGAT I)
6. Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonpensi yang bertujuan untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang terletak di Jalan G. Obos Induk dekat dengan Bakso BRI dengan luas 167 M² dengan batas-batas tanah sesuai dengan petitum angka 5 adalah Perbuatan Melawan Hukum;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar:
 - a. Kerugian Materiil Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)
 - b. Kerugian Immateriil Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah)
8. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsoom) secara tunai sebesar Rp.1.000.000,- (satu Juta rupiah) perhari jika tidak mentaati penetapan dan atau putusan atas perkara ini hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;
10. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang adil berdasarkan hukum (*rechte doen naar geode justitie*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat telah pula mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 20 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2021/PN Plk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat membeli dari sdr Theopilus D Nahan nomor sertifikat 12450 Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya;
2. Objek tanah atas nama Theopilus D. Nahan, Objek tanah d jalan G obos Induk seberang jalan G obos VII;
3. Untuk akta jual beli dari sdr Theopilus D. Nahan/Isteri (penjual) dengan sdr Husaini (Pembeli), kami minta dirumah an Sertifikat Theopilu D. Nahan nomor SHM 12450 untuk AJB, mengingat beliau sepuh (an SHM);
4. Disitu hadir notaris/PPAT Felino Basiet Nyampai, S.H., MKn, yang mewakili sdr Agus Surani.
5. Saksi-saksi sdr Karmo/Isteri, alamat jalan menteng 10 kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya dan sdr Sri Rahayu, beralamat di jalan Mutiara III Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya;
6. Kedua saksi sebagai penghubung/perantara tanah yang dijual kepada sdr Husaini;
7. Selama atas nama SHM Husaini tanah dalam keadaan tanah kosong, selepas itu dijual sertifikat atas nama SHM 12450, Husaini kepada saudara Bariyadi, AJB di saudara atas nama SHM sekarang, kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya, masih tanah kosong;
8. Sdr Karmo pegang SHM asli atas nama Theopilus D. Nahan nomor 12450 selama ± 6 tahun;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan jawaban kuasa para Tergugat serta jawaban Turut Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 29 Desember 2021, dan atas Replik Penggugat, Para Tergugat telah pula menanggapi dengan Duplik tertanggal 5 Januari 2022, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan dupliknya;

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

1. Fotokopi, Sertipikat Hak Milik No: 12450 atas nama BARIYADI, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi, Akta Jual Beli Nomor: 037/2019 tanggal 26-06-2019, diberi tanda bukti P-2;
3. Asli dan fotokopi, Akta Jual beli Nomor: 08/2021, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi, Surat Pernyataan tanggal 09 Maret 2021 yang ditanda tangani oleh BARIYADI, diberi tanda bukti P-4;
5. Asli dan fotokopi, Kwitansi telah terima dari SDR BARIYADI uang sejumlah Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah untuk pembayaran 1. Kapling tanah

Halaman 21 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2021/PN Plk

Disclaimer

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



pekarangan dgn uk.4.50 x 38m x10 SHM 12450 KLH. Mtg Kec. Jekan Raya terletak di Jalan G. Obos Induk P. Raya (Luas 167 m) tanggal 22 - 4 - 2021 yang ditandatangani oleh HUSAINI, diberi tanda bukti P-5;

6. Asli dan fotokopi, Surat Keterangan Jaminan Fasilitas Kredit Nomor RO9.Um.PKA/0005/2022 tanggal 11 Januari 2022 yang diterbitkan dan ditandatangani oleh PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk, diberi tanda bukti P-6;
7. Asli dan fotokopi, Surat Jalan No. 1 tanggal 24-04-21, diberi tanda bukti P-7;
8. Asli dan fotokopi, surat Nomor: 660/1/DPUPR-06/I/2022 tanggal 24 Januari 2022 perihal Penjelasan tentang Ijin Mendirikan Bangunan, diberi tanda bukti P-8;
9. Asli dan fotokopi, surat Nomor: 503.1/71/DPM.PTSP/Tek/II/2022 tanggal 4 Februari 2022, perihal Penjelasan tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB), diberi tanda bukti P-9;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat-surat tersebut di atas telah dibubuhi meterai cukup dan telah dilegalisir, dan setelah dicocokkan sama dengan surat yang asli sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan, kecuali P-1, P-2 dan P-4 tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain surat bukti-surat bukti diatas, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi dipersidangan yaitu:

1. KARMO, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II sudah sejak lama karena saksi pernah menukangi rumah Tergugat I dan Tergugat II saat membangun wisma di Jalan G. Obos;
 - Bahwa jarak bangunan wisma tersebut dari tanah sengketa berdekatan satu pekarangan atau satu wilayah;
 - Bahwa saksi menukangi wisma Tergugat I dan Tergugat II sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2015 dengan sistem borongan;
 - Bahwa saksi mendapat upah dari Tergugat I dan Tergugat II;
 - Bahwa pekerjaan bangunan wisma tersebut selesai dibangun 24 pintu;
 - Bahwa total nilai bangunan mendekati 1 milyar rupiah;
 - Bahwa sistem pengupahan yang saksi terima saat itu tidak menentu, kadang saksi diberi upah saat membeli bahan;
 - Bahwa perjanjian pembangunan pemborongan pekerjaan itu saat itu termasuk bahan bangunan berikut dengan upahnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2015 setelah pekerjaan selesai, kewajiban pembayaran upah kerja dan material bangunan Para Tergugat kepada saksi belum dilunasi dengan alasan karena Tergugat I tidak punya uang;
- Bahwa saat itu saksi sering menagih Tergugat I sejak tahun 2015 sampai dengan menjelang 5 tahun kekurangan upah saksi belum dibayar;
- Bahwa saksi sering bertemu dan komunikasi dengan Tergugat I, namun Tergugat I mengatakan belum ada uang;
- Bahwa yang diberikan oleh Para Tergugat untuk pembayaran kekurangan upah tersebut pada tahun 2015 saksi diberikan oleh Tergugat I sebuah sertifikat sebidang tanah lengkap dengan KTP, KK, surat kosong;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah yang sertifikatnya diserahkan oleh Tergugat I tersebut;
- Bahwa yang dikatakan oleh Tergugat I waktu menyerahkan sertifikat tanah tersebut waktu itu saksi disuruh mencari uang namun saksi bingung tidak tahu mencari kemana, lalu setelah sekian tahun tidak saksi perhatikan, ternyata setelah dicek surat sertifikat tanah itu atas nama Theopilus Nahan, bukan atas nama Abdul Fattah;
- Bahwa surat-surat tambahan yang menjadi lampiran surat sertifikat itu diantaranya ada KTP dan KK atas nama Theopilus Nahan dan ada surat kosong yang sudah ditandatangani oleh Theopilus Nahan di atas meterai Rp6.000,00, yang diterangkan oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui maksud dari diserahkan surat kosong yang telah ditandatangani itu;
- Bahwa kemudian sertifikat itu saksi simpan lama di rumah sekitar 4 tahun, sedangkan kekurangan upah yang ditunggu belum ada dibayar, padahal saksi juga ditagih karena mempunyai utang di toko saat membangun wisma itu;
- Bahwa setelah saksi bertanya kepada pihak yang mengerti, dijelaskan bahwa sertifikat itu atas nama Theopilus Nahan, kemudian saksi mendatangi rumah Theopilus Nahan dan menurut Theopilus Nahan bahwa itu bukan tanda tangannya;
- Bahwa setelah bertemu dengan Theopilus Nahan tersebut, karena ia kasihan dengan saksi, kemudian Theopilus Nahan membantu saksi, lalu ada orang yang mau membeli tanah itu yaitu Husaini. Saat itu Husaini menyatakan berani membeli, kemudian notaris diajak ke rumah Theopilus Nahan karena dalam keadaan kurang sehat, lalu dilakukan jual beli;

Halaman 23 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2021/PN Plk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah jual beli itu, saksi menerima uang, ternyata Theopilus Nahan mengatakan kalau Tergugat I ada kekurangan pembayaran kepada Theopilus Nahan, lalu saksi yang membayar dahulu utang Tergugat I kepada Theopilus Nahan;
- Bahwa saksi juga yang membayar pajak jual beli tanah itu yang harus dibayar dahulu, termasuk dengan pajak tanah yang ada bangunan wismanya;
- Bahwa setelah saksi menerima uang penjualan tanah itu, sudah tidak ada sisa utang Tergugat I lagi kepada saksi;
- Bahwa setelah tanah itu laku terjual, saksi pernah menghubungi Tergugat I namun tidak bisa dihubungi;
- Bahwa saksi tidak pernah berhubungan lagi dengan Tergugat I karena dihubungi tidak bisa, kabarnya kadang-kadang Tergugat I ada di luar negeri atau di Jakarta;
- Bahwa sampai dengan hari ini saksi tidak pernah memberitahukan Tergugat I kalau tanah itu sudah dijual;
- Bahwa saksi sering bertemu dengan Tergugat II, namun tidak pernah saksi bicarakan kalau tanah yang diserahkan Tergugat I itu sudah dijual;
- Bahwa saksi lupa luas bidang tanah yang dijual Theopilus Nahan kepada Husaini;
- Bahwa yang mencari pembeli tanah itu adalah saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu kesepakatan harga jual beli tanah itu;
- Bahwa yang saksi diterima dari hasil jual beli tanah itu katanya 200 juta rupiah, namun yang saksi terima 150 juta rupiah;
- Bahwa Theopilus Nahan tidak mendapat bagian sama sekali dari jual beli itu;
- Bahwa sebelum saksi berinisiatif menjual tanah itu saksi tidak pernah berunding dengan Tergugat I dan Tergugat II untuk menjual, karena susah dihubungi, sering saksi datang rumah namun tidak bertemu;
- Bahwa saksi pernah dilaporkan oleh Tergugat I di Polda Kalteng tentang penggelapan sertifikat tanah yang dijual dari Theopilus Nahan kepada Husaini itu;
- Bahwa setelah saksi mengetahui kalau sertifikat tanah itu atas nama Theopilus Nahan bukan atas nama Tergugat I, saksi tidak ada komplain kepada Tergugat I karena surat itu sudah lama di rumah saksi;
- Bahwa saksi mendatangi rumah Theopilus Nahan pertama kali saksi bersama istri saksi;

Halaman 24 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2021/PN Plk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Theopilus Nahan bertemu dengan Husaini saat jual beli, pertama di notaris, setelah itu dibawa ke Theopilus Nahan;
- Bahwa yang menentukan harga jual 200 juta rupiah adalah perantara atau keluarga Husaini;
- Bahwa Theopilus Nahan tidak mengetahui harga jual 200 juta rupiah itu dan tidak ada menerima uang itu;
- Bahwa saksi lupa kapan jual beli antara Theopilus Nahan dengan Husaini;
- Bahwa saksi tidak ada membawa Husaini untuk melihat obyek tanah yang dibelinya;
- Bahwa tidak ada orang lain yang melihat Tergugat I menyerahkan sertifikat itu kepada saksi yang diserahkan di lokasi pekerjaan wisma;
- Bahwa setelah penyerahan sertifikat itu, tidak ada dibuat surat yang menerangkan untuk pelunasan utang;
- Bahwa tuduhan Tergugat I terhadap saksi di Polda Kalteng adalah penggelapan;
- Bahwa Saksi sudah 3 kali diperiksa di Polda Kalteng;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Tergugat I di Polda Kalteng, dan tidak pernah dipertemukan padahal saksi sudah pernah meminta untuk dipertemukan;
- Bahwa fotokopi kwitansi itu diberikan oleh polisi di Polda Kalteng, yang kata istri saksi menurut polisi aslinya ada pada Tergugat I;
- Bahwa perkara Saksi dilaporkan ke Polda Kalteng belum ada putusan pengadilan dan Saksi tidak ditahan;
- Bahwa yang menyuruh saksi membangun wisma adalah Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I pergi naik haji ketika pembangunan wisma;
- Bahwa pembiayaan pembangunan wisma itu belum diserahkan semuanya kepada saksi;
- Bahwa utang pembangunan wisma di toko adalah atas nama Saksi, yang total utangnya lupa;
- Bahwa wisma itu sudah full dibangun dan sudah ditempati;
- Bahwa saat Tergugat I hanya memberikan 1 sertifikat, kemudian saksi simpan dulu saat itu selama 4 tahun. oleh karena ada beberapa toko yang belum saksi lunasi, lalu saksi mencari orang yang atas nama Theopilus Nahan, setelah bertemu saksi bercerita masalah saksi. Theopilus Nahan bersedia membantu kalau mau menjual tanah itu;

Halaman 25 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2021/PN Plk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak menanyakan kepada Theopilus Nahan apakah sudah milik orang lain atau masih milik Theopilus Nahan;
- Bahwa sertifikat itu ada ditangan Tergugat I, diakui Theopilus Nahan saat itu mengatakan kalau sertifikat itu sudah diserahkan kepada Tergugat I, namun belum dilakukan balik nama;
- Bahwa ketika Tergugat I pulang naik haji, bangunan wisma itu belum selesai, tinggal finishing;
- Bahwa saat finishing itu, Tergugat I ada memberikan uang kepada saksi, namun tidak cukup membayar utang di toko;
- Bahwa sertifikat tanah itu sudah dijual kepada Husaini, sebagian uangnya untuk membayar utang material dan upah saksi;
- Bahwa tanah itu dijual kepada Husaini awalnya yang saksi ketahui 150 juta rupiah, ternyata karena melewati makelar dijual 200 juta rupiah;
- Bahwa uang yang saksi terima 150 juta rupiah;
- Bahwa saksi tidak ada memberitahu kepada Tergugat I untuk menjual tanah tersebut karena tidak bisa dihubungi dan ketika saksi mendatangi wisma itu dikatakan kalau Tergugat I itu pergi ke luar negeri;
- Bahwa wisma yang dibangun itu selesai dibangun tahun 2015 dan sudah beroperasi;

2. THEOPILUS Y. NAHAN, memberikan keterangan dibawah janji yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa benar Karmo ada menemui Saksi mempertanyakan sertifikat tanah;
- Bahwa yang dibicarakan Saksi dengan Karmo saat itu bahwa tanah ini digadaikan oleh Tergugat I kepada Karmo atas tanggungan utang bahan bangunan dan upahnya mengerjakan bangunan milik Tergugat I;
- Bahwa yang Saksi lakukan ketika Karmo menceritakan itu, Saksi mengatakan bahwa tanah ini seluruhnya sudah saksi jual kepada Tergugat I dan balik namanya sudah selesai semua, namun diluar pengetahuan saksi tanpa ada pemberitahuan kepada saksi bahwa Tergugat I menerbitkan sertifikat kembali atas nama saksi dengan ukuran tanah yang kecil;
- Bahwa ketika tanah itu dijual kepada Tergugat sudah ada sertifikat hak milik;
- Bahwa keseluruhan sertifikat atas nama saksi ada 14 lembar;
- Bahwa seluruh sertifikat tanah yang dijual Saksi kepada Tergugat I sudah dibalik namakan atas nama Tergugat I;

Halaman 26 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2021/PN Plk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau sertifikat tanah itu dipecah dan timbul lagi sertifikat atas nama saksi;
- Bahwa yang saksi lakukan terhadap permasalahan Karmo, Saksi merasa kasihan kepada Karmo yang berulang-ulang mendatangi Saksi yang menanyakan bagaimana dengan bangunan dan upahnya belum terbayar. Oleh karena tidak diselesaikan oleh Tergugat I selama sekitar 6 tahun, berdasarkan rasa kemanusiaan oleh karena ada orang yang hendak membelinya, maka saksi bersedia tanda tangan akta jual belinya, karena setelah saksi cari Tergugat I tidak bertemu di Palangka Raya;
- Bahwa dilakukan jual beli tanah itu di Notaris, pembelinya Husaini yang dijual dengan harga 190 juta rupiah;
- Bahwa Karmo ada bercerita utang Tergugat I kepadanya, yang saksi ketahui toko tempat Karmo berutang itu sekitar 40 juta rupiah, belum termasuk upah kerja;
- Bahwa masih ada utang Tergugat I kepada Saksi, karena waktu jual beli tanah dulu masih ada kurang sejumlah 3 juta rupiah, tapi sampai sekarang utang itu belum dibayar Tergugat I kepada saksi;
- Bahwa setelah jual beli dengan Husaini tersebut, saksi ada berkomunikasi dengan Tergugat II kalau sudah jual beli dan saksi memperingatkan bahwa tanah satu itu jangan memperlmasalahkan lagi, selain itu masih ada sekitar 5 surat sertifikat lagi atas nama Saksi, terhadap itu saksi minta kepada Tergugat II agar dibalik namakan saja agar tidak ada permasalahan lagi;
- Bahwa jawaban Tergugat II saat itu menyetujui saja, tidak ada protes;
- Bahwa saksi pernah dipanggil ke Polda Kalteng dalam perkara ini juga, yang dilaporkan oleh Tergugat I, saksi dipanggil sebagai saksi, hasilnya ketika itu gagal, polisi mengatakan: "ini tidak wajar karena masa utang sampai 6 tahun tidak dibayar, sedangkan ini seorang tukang atau buruh";
- Bahwa ketika sertifikat tanah itu diserahkan oleh Tergugat I kepada Karmo betul ada surat atau kertas kosong yang di atas meterainya ada tanda tangan palsu yang bukan tanda tangan saksi, lalu saksi mengatakan jangan dipakai, karena itu bukan tanda tangan saksi. Surat itu tidak saksi ambil;
- Bahwa saksi tidak pernah menyampaikan kepada Tergugat I tentang tanda tangan dipalsukan tersebut;
- Bahwa Tergugat I meminta kepada saksi untuk balik nama 5 sertifikat lagi ke istri dan anak Tergugat I, deretan ruko yang tanah yang disengketakan, kecuali 1 sertifikat yang sudah dijual saksi kepada Husaini;
- Bahwa ada 14 SHM yang dijual saksi kepada Tergugat I;

Halaman 27 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2021/PN Plk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seingat saksi harga jual yang saksi terima dari Tergugat I saat itu saksi meminta 2 milyar rupiah dan Tergugat I setuju dan ia bayar, namun kurang uangnya sejumlah 3 juta rupiah;
- Bahwa setelah diperlihatkan bukti surat T.I.IV/ 1, T.I.IV/ 2 dan T.I.IV/ 3: saksi menerangkan kalau tanda tangan dalam kwitansi itu bukan tanda tangan saksi, uang yang saksi terima adalah 2 milyar rupiah kurang 3 juta rupiah, bukan sejumlah 1,7 milyar;
- Bahwa setelah diperlihatkan bukti surat T.I.IV/ 18 dan T.I.IV/ 18: saksi menerangkan ada memiliki anak bernama Eva Dwitaria dan Evi Mimayanti, saksi meragukan tanda tangan dalam bukti surat itu bukan tanda tangan anak saksi;
- Bahwa setelah diperlihatkan bukti surat T.I.IV/ 11, T.I.IV/ 13, T.I.IV/ 15, dan T.I.IV/ 17: saksi menerangkan tujuan tanda tangan di surat itu untuk balik nama sertifikat;
- Bahwa tanah yang dibalik namakan itu yang dijual kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau tanah yang saksi jual itu sudah dibangun ruko;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi nomor sertifikat yang diperlihatkan Karmo;
- Bahwa saksi tidak ada menerima uang jual beli dari Husaini, yang diterima oleh Karmo dengan istrinya;
- Bahwa saksi ada berupaya mencari Tergugat I, tapi tidak bertemu;
- Bahwa saksi tidak ada memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi ada berupaya mencari Tergugat II, karena saksi mendengar berita bahwa Tergugat II dengan Tergugat I sudah bercerai;
- Bahwa saksi tidak ingat pernah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 3200 Tahun 1996 dengan luas 1.760 meter persegi;
- Bahwa setelah diperlihatkan bukti surat T.I.IV/ 2: saksi menerangkan tidak ingat apa pernah melihat sertifikat itu;
- Bahwa jumlah utang yang belum dibayarkan oleh Tergugat I, yang saksi ketahui hanya utang di toko bangunan Jalan Garuda sekitar 40 juta rupiah, surat sertifikat itu digadaikan kepada toko bangunan itu, dan toko bangunan itu yang menanyakan kepada saksi apakah benar sertifikat itu kepunyaan saksi, saksi terkejut karena semua tanah tersebut sudah dijual kepada Tergugat I, kemudian orang toko bangunan itu kembalikan sertifikat itu kepada Karmo;

Halaman 28 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2021/PN Plk

Disclaimer

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



- Bahwa saksi tahu posisi tanah yang dijual kepada Tergugat I, namun nomornya lupa, ada 7 keping di depan, 7 keping di belakang, jumlahnya 14 keping, dengan masing-masing ukuran lebar 22,5 meter dan panjang 40 meter;
- Bahwa saksi tidak mengetahui wisma yang dibangun Karmo saat itu;
- Bahwa setelah diperlihatkan bukti surat T.III/ 4: saksi menerangkan betul itu tanda tangan saksi, saksi pernah melihat surat tersebut dan isinya sesuai dengan bunyi suratnya tersebut;
- Bahwa asal mula maksud surat pernyataan tersebut agar tidak ada tuntutan dikemudian hari, saat itu saksi tidak tahu kalau masih banyak surat lainnya, saksi baru mengetahui setelah Tergugat II datang mau balik nama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pembeli dan siapa penjual, karena pada saat itu Husaini itu tidak sendiri, ada seorang ibu yang selalu bersamanya;
- Bahwa surat pernyataan tersebut terbit karena atas inisiatif dari notaris saat jual beli dengan Husaini. notaris yang menuliskannya, karena hal itu tidak memberatkan, lalu saksi menandatangani saja;
- Bahwa tanah yang dijual kepada Tergugat I ada 14 sertifikat;
- Bahwa dari 14 sertifikat itu langsung dengan notarisnya dimintakan balik nama untuk Tergugat I, dan saksi tanda tangani semuanya, namun saksi tidak tahu kalau dibikin lagi sertifikat atas nama saksi oleh Tergugat I dengan lokasi di tanah itu juga, hanya ukurannya diperkecil. Saksi tidak pernah menandatangani supaya mendapat sertifikat itu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui lagi apa bangunan di atas tanah itu setelah saksi jual;
- Bahwa saksi mendengar berita Tergugat I dan Tergugat II sudah bercerai ketika saksi mencari Tergugat I, jadi saksi tidak bisa lagi mencari Tergugat I;
- Bahwa akta jual beli notaris yang ditunjukkan kepada saksi itu benar, namun kwitansinya yang tidak benar;
- Bahwa surat pernyataan itu ditulis notaris, saksi tidak dipaksakan untuk menandatangani karena dibacakan di hadapan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Para Tergugat telah mengajukan surat bukti-surat bukti berupa:

1. Fotokopi, SERTIPIKAT HAK MILIK 12450 atas nama BARIYADI, diberi tanda bukti T.III/ 1;
2. Fotokopi, BUKU TANAH Hak Milik No: 3200 nama pemegang hak THEOPILUS Y. NAHAN, diberi tanda bukti T.III/ 2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi, Kwitansi telah terima dari H. ABD FATAH uang sejumlah Satu Miliar Tujuh Ratus Juta Rupiah untuk pembayaran Lunas harga 9 (sembilan) bidang tanah di Jln. G. Obos yaitu Sertifikat No. 660, 661, 3200, 3202, 3205, 736, 735, 737, 738 sertifikat terlampir tanggal 25 Sept 2007 THEOPILUS Y. NAHAN, diberi tanda bukti T.I.II/ 3;
4. Fotokopi, Surat Pernyataan tanggal 19 Agustus 2019 yang ditandatangani oleh THEOPILUS YOSEPH NAHAN, diberi tanda bukti T.I.II/ 4;
5. Fotokopi, surat tanggal 19 Agustus 2019 kepada DIRRESKRIMUM POLDA KALTENG perihal Dugaan Tindak Pidana Penggelapan yang ditanda tangani oleh H. ABDUL FATAH, diberi tanda bukti T.I.II/ 5;
6. Fotokopi, Surat tanggal 9 September 2019 Perihal Permintaan klarifikasi kepada Sdr. H. ABDUL FATAH yang ditanda tangani oleh Direktur Reserse Kriminal Umum Kasubdit II/Harda Bangtah selaku Penyidik, diberi tanda bukti T.I.II/ 6;
7. Fotokopi, Surat tanggal 9 September 2019 kepada Sdr. H. ABDUL FATAH yang ditanda tangani oleh Direktur Reserse Kriminal Umum Kasubdit II/Harda Bangtah selaku Penyidik, diberi tanda bukti T.I.II/ 7;
8. Fotokopi SERTIPIKAT HAK MILIK No 12449 atas nama pemegang hak MUHAMMAD BADAWI, diberi tanda bukti T.I.II/ 8;
9. Fotokopi, SERTIPIKAT HAK MILIK No. 12454 atas nama pemegang hak NANAN ISNAINA, diberi tanda bukti T.I.II/ 9;
10. Fotokopi SERTIPIKAT HAK MILIK No. 12451 atas nama pemegang hak THEOPILUS Y. NAHAN, diberi tanda bukti T.I.II/ 10;
11. Fotokopi, AKTA JUAL BELI Nomor: /2019 tanggal bulan tahun 2019, THEOPILUS YOSEPH NAHAN sebagai Pihak Pertama dan ASIH SINARSIH sebagai Pihak Kedua, diberi tanda bukti T.I.II/ 11;
12. Fotokopi, SERTIPIKAT HAK MILIK No 12452 atas nama pemegang hak THEOPILUS Y. NAHAN, diberi tanda bukti T.I.II/ 12;
13. Fotokopi, AKTA JUAL BELI Nomor: /2019 tanggal bulan tahun 2019, THEOPILUS YOSEPH NAHAN sebagai Pihak Pertama dan ASIH SINARSIH sebagai Pihak Kedua, diberi tanda bukti T.I.II/ 13;
14. Fotokopi SERTIPIKAT HAK MILIK No 12453 atas nama pemegang hak THEOPILUS Y. NAHAN, diberi tanda bukti T.I.II/ 14;
15. Fotokopi, AKTA JUAL BELI Nomor: /2019 tanggal bulan tahun 2019, THEOPILUS YOSEPH NAHAN sebagai Pihak Pertama dan ASIH SINARSIH sebagai Pihak Kedua, diberi tanda bukti T.I.II/ 15;

Halaman 30 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2021/PN Plk

Disclaimer

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



16. Fotokopi SERTIPIKAT HAK MILIK No. 12455 atas nama pemegang hak THEOPILUS Y. NAHAN, diberi tanda bukti T.I.II/ 16;
17. Fotokopi, AKTA JUAL BELI Nomor. /2019 tanggal bulan tahun 2019, THEOPILUS YOSEPH NAHAN sebagai Pihak Pertama dan ASIH SINARSIH sebagai Pihak Kedua, diberi tanda bukti T.I.II/ 17;
18. Fotokopi, Kwitansi telah terima dari H. ABD FATAH uang sejumlah Seratus Lima Puluh Juta Rupiah untuk pembayaran harga sebidang tanah di Jln. G. Obos yaitu Sertifikat Hak Milik No. 663 tanggal 25 Sept 2007 yang menerima EVI MIRNAYANTI, diberi tanda bukti T.I.II/ 18;
19. Fotokopi, Kwitansi telah terima dari H. ABD FATAH uang sejumlah Seratus Lima Puluh Juta Rupiah untuk pembayaran harga sebidang tanah di Jln. G. Obos yaitu Sertifikat Hak Milik No. 662 tanggal 25 Sept 2007 yang menerima EVA DWITA RIA, diberi tanda bukti T.I.II/ 19;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat-surat tersebut di atas telah dibubuhi meterai cukup dan telah dilegalisir, dan setelah dicocokkan sama dengan surat yang asli sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan, kecuali T.I.II/ 1, T.I.II/ 2, T.I.II/ 3 dan T.I.II/ 5 tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain surat bukti-surat bukti diatas, Para Tergugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi dipersidangan yaitu:

1. MATURIDI, memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I, ada hubungan saudara, saksi pertama kali ke Palangka Raya pada tahun 1994, saat itu saksi kuliah di IAIN, saksi tinggal di sekitar rumah Tergugat I, saksi juga ikut kerja dengan Tergugat I sampai selesai kuliah;
 - Bahwa saksi mengetahui Tergugat I pernah membeli tanah dari Theopilus Nahan pada tahun 2008, saksi mengetahui itu karena sepengetahuan saksi Theopilus Nahan menawarkan seamparan tanah di Jalan G Obos dan Tergugat I beminat untuk membelinya;
 - Bahwa seingat saksi tanah milik Theopilus Y. Nahan yang ditawarkan untuk dijual kepada Tergugat I sudah bersertifikat yang jumlahnya ada 8 SHM
 - Bahwa letak tanah itu persisnya di Jalan G Obos berseberangan dengan Jalan G Obos 7 dan STMIK Palangka Raya;
 - Bahwa harga yang ditawarkan oleh Theopilus Nahan dengan harga sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), ada ditawarkan oleh Tergugat I sejumlah 1,9 milyar rupiah, namun tidak sepakat, lalu disepakati



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat I selaku pembeli sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);

- Bahwa mekanisme pembayaran jual beli tanah antara Tergugat I dengan saksi Theopilus Y. Nahan sebesar Rp2.000.000.000,00 dilakukan dengan cara transfer bank BCA;
- Bahwa saksi tidak ikut saat transfer via bank itu;
- Bahwa setelah transfer, kemudian dibuatkan kwitansi pembayarannya yang dibuat di rumah saksi Theopilus Y. Nahan, saksi diajak untuk menjadi saksi penandatanganan kwitansi itu;
- Bahwa setelah kwitansi dibuatkan oleh Theopilus Nahan bermeterai 6 ribu rupiah, kemudian dibalik kwitansi saksi dan anak Theopilus Nahan menandatangani sebagai saksi;
- Bahwa seingat saksi ada 3 kwitansi, pertama ada 2 kwitansi sejumlah 150 juta rupiah dan yang ketiga 1,7 milyar rupiah;
- Bahwa setelah diperlihatkan bukti Surat T.II/3, T.II/18 dan T.II/19: saksi menerangkan bukti surat itu benar tanda tangan saksi yang ditandatangani di rumah Theopilus Nahan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat tanahnya, saksi hanya mengetahui letaknya;
- Bahwa dalam 3 kwitansi itu tertera tahun 2007, jual beli itu sebenarnya dilakukan pada tahun 2007;
- Bahwa Eva Dwitaria dan Evi Mimayanti merupakan saksi dari Theopilus Nahan;
- Bahwa tanah itu dijual dalam keadaan lahan kosong;
- Bahwa sekarang di atas tanah itu ada bangunan ruko dan mess milik Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bidang tanah 8 SHM itu sudah dipecah menjadi beberapa SHM;
- Bahwa 8 SHM yang ditawarkan itu masih atas nama Theopilus Nahan;
- Bahwa hubungan keluarga dengan Tergugat I yaitu kakek Tergugat I sepupu satu kali dengan kakek saksi;
- Bahwa jual beli Tergugat I dengan Theopilus Nahan sesuai kwitansi pada tahun 2007;
- Bahwa harga jual tanah 8 SHM itu sudah lunas 2 milyar rupiah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui persis berapa pintu ruko Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui diantara ruko itu ada yang terjual;

Halaman 32 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2021/PN Plk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah mendengar nama Karmo tukang bangunan Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak melihat kalau di depan ruko ada tumpukan material bangunan yang belum busuk;
- Bahwa setahu saksi pembayaran dilakukan transfer semua;
- Bahwa saat transaksi jual beli tanah itu, Tergugat I dan Tergugat II masih suami istri;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Tergugat I atau Tergugat II yang membangun ruko itu di tanah tersebut;

2. ARIF SOFYAN, memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah buruh bangunan yang pernah diupah Tergugat I untuk mengerjakan bangunan di atas tanah milik Tergugat I yang letak tanahnya di Jalan G.Obos Induk;
- Bahwa yang menyuruh saksi membangun adalah Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa di atas tanah milik Tergugat I yang letak tanahnya di Jalan G.Obos Induk berdiri bangunan rumah toko (ruko) 4 pintu dengan ukuran masing-masing panjang 14 meter dan lebar 4 meter;
- Bahwa saksi mulai bekerja tersebut pada bulan September 2021 dan selesai bulan Desember 2021
- Bahwa ada 5 tukang yang mengerjakan ruko itu;
- Bahwa selama saksi membangun ruko itu tidak pernah ada gangguan atau larangan dari pihak lain di atas tanah tersebut;
- Bahwa di belakang bangunan ruko tersebut terdapat Wisma Almaody milik Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang dibangun ruko itu dibeli dari mana;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan seorang bernama Karmo selama saksi membangun ruko;
- Bahwa ketika pembangunan ruko itu 80% selesai, saksi sudah tidak bekerja di sana lagi;
- Bahwa antara wisma dengan ruko yang dibangun tidak ada jalan, hanya tempat parkir;
- Bahwa tanah yang dibangun ruko ukuran 22,5 meter;
- Bahwa saksi melanjutkan pembangunan ruko sebelumnya yang sudah ada bangunan pondasi;

Halaman 33 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2021/PN Plk

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama saksi bekerja membangun ruko masih ada tumpukan kayu material bangunan di depan ruko;
- Bahwa saksi tidak mengetahui material kayu itu milik siapa;
- Bahwa saksi tidak pernah disuruh memakai kayu itu dan saksi tidak pernah menanyakan kenapa tidak disuruh memakainya;
- Bahwa perkiraan saksi kayu itu sekitar 1 m³;
- Bahwa saksi tidak pernah menanyakan izin mendirikan bangunan kepada Tergugat I atau Tergugat II;
- Bahwa selama saksi bekerja saksi tidak pernah mendengar selentingan masalah;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar orang namanya Bariyadi yang mengaku mempunyai tanah di sana;
- Bahwa ukuran ruko panjang 14 meter dan lebar 4 meter per pintu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Turut Tergugat telah pula mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi, surat dari Turut Tergugat tanggal 15/12-2021 yang ditujukan kepada Pengadilan Tinggi Negeri, diberi tanda bukti TT-1;
2. Asli dan fotokopi, Kartu Tanda Penduduk Nomor 6271032004660001 atas nama HUSAINI, diberi tanda bukti TT-2;
3. Fotokopi, SERTIPIKAT HAK MILIK No. 12450, diberi tanda bukti T.T-3;
4. Fotokopi, AKTA JUAL BELI Nomor: 037/2019 tanggal 26-06-2019, diberi tanda bukti T.T-4;

Menimbang, bahwa surat bukti-surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya, kecuali surat bukti TT-1, T.T-3, T.T-4, berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan setempat atas objek sengketa pada tanggal 18 Maret 2022;

Menimbang, bahwa para pihak masing-masing telah mengajukan kesimpulan Tergugat pada tanggal 30 Maret 2022 dan Penggugat pada tanggal 6 April 2022;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Halaman 34 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2021/PN Plk



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Para Tergugat telah mengajukan eksepsi tentang:

1. Batas-batas objek sengketa gugatan Penggugat tidak jelas (*obscure libel*)
2. Luas Objek sengketa gugatan Penggugat tidak sesuai dengan luas Sertifikat hak milik 12450 tahun 2013, sehingga menjadi kabur (*obscure libel*)
3. Surat kuasa khusus Penggugat cacat formil karena tidak sesuai dengan ketentuan formulasi surat kuasa khusus yang sah;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, akan dipertimbangkan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi dari Para Tergugat, baik pada eksepsi point 1 dan eksepsi point 2, adalah tentang eksepsi yang sama yaitu mengenai objek sengketa, baik mengenai luas dan batas-batasnya yang dinyatakan oleh para Tergugat tidak jelas/kabur (*obscure libel*), maka majelis akan mempertimbangkan kedua eksepsi tersebut secara sekaligus sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya para Tergugat menyatakan bahwa Penggugat dalam gugatannya dalil posita angka 1 maupun Petitum angka 3 menyebutkan objek sengketa gugatan yaitu tanah yang terletak di Jalan G. Obos Induk RT 02 RT XII Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya dengan Panjang 38 M dan lebar 4,5 M, batas-batas tanah:

- | | |
|-----------|-----------------------|
| - Utara | : Jalan G. Obos Induk |
| - Timur | : Theopilus Y Nahan |
| - Selatan | : Jalan |
| - Barat | : Theopilus Y Nahan |

Adapun dalil Penggugat mengenai batas-batas objek sengketa tidak jelas (*obscure libel*) dikarenakan tidak ada batas-batas Objek sengketa pada bagian selatan berbatasan dengan Jalan. Di samping itu juga, di lokasi objek sengketa pada saat gugatan ini diajukan perbatasan pada bagian Timur maupun Bagian Barat adalah milik Tergugat I bukan milik Theopilus Y. Nahan. Maka dengan demikian sangat jelas terjadi perbedaan batas-batas tanah yang didalilkan oleh Penggugat dengan batas-batas tanah yang terdapat pada fakta kenyataan fisik bidang tanah, begitu pula tentang alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013. Bilamana dihitung Luas Objek sengketa yang didalilkan Penggugat yakni Panjang 38 M dan lebar 4,5 M maka luasnya ialah 171 m², yang menunjukkan bahwa dalil Luas objek sengketa yang termuat pada posita angka 1 yakni Panjang 38 M dan lebar 4,5 M maka luasnya ialah 171 m² adalah tidak sesuai (tidak sama) dengan Luas bidang tanah yang dimaksud pada Sertifikat Hak Milik Nomor 12450



Tahun 2013 yaitu 167 m². Oleh karena itu Gugatan Penggugat wajib menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Penggugat dalam bantahannya menyatakan bahwa eksepsi tersebut telah masuk dalam pembahasan pokok perkara;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Para Tergugat dan bantahan eksepsi Penggugat, Majelis berpendapat bahwa hal-hal yang sebagaimana dikemukakan oleh Para Tergugat dalam eksepsinya mengenai luas dan batas-batas objek sengketa yang saling tidak bersesuaian dengan apa yang didalilkan Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya sehingga menjadi tidak jelas atau kabur (*obscure libel*), hal demikian haruslah didukung dengan pembuktian-pembuktian yang lebih dalam tentang objek sengketa dengan mempertimbangkan alat bukti masing-masing pihak agar menjadi terang dan jelas, sehingga hal tersebut telah masuk kedalam pertimbangan pokok perkara a quo, oleh karenanya eksepsi Para Tergugat patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang eksepsi Para Tergugat mengenai Surat kuasa khusus Penggugat yang cacat formil karena tidak sesuai dengan ketentuan formulasi surat kuasa khusus yang sah yang menyatakan ketentuan syarat formil Surat Kuasa Khusus diatur sebagaimana berdasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1959, tanggal 19 Januari 1959; Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962; Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971; dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994, yakni syarat-syaratnya:

1. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
2. Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
3. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);
4. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara. Paling tidak, menyebutkan jenis masalah perkaranya.

Syarat sebagaimana dimaksud diatas bersifat kumulatif, sehingga bila salah satu syarat tidak dipenuhi mengakibatkan kuasa tidak sah. Dengan kata lain, surat kuasa khusus cacat formil.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat melalui Kuasanya tertanggal 27 September 2021 mengajukan Gugatan, yang Surat Kuasa Khusus dibuat dan temuat

KHUSUS

“Bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa mendampingi Pemberi Kuasa sebagai Penggugat, untuk membuat menandatangani dan mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Palangka Raya, Melawan H. Abdul Fatah sebagai Tergugat I, Asi Sinarsih sebagai Tergugat II dan Husaini sebagai Turut Tergugat atas penyerobotan tanah milik Pemberi Kuasa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No 12450 atas nama BARIYADI.”

Bilamana ketentuan Surat Kuasa Khusus diatas dikaitkan dengan Surat Kuasa Khusus Penggugat tertanggal 27 September 2021 yang tidak Konkret (tidak jelas) dikarenakan tidak ada memuat hal mengenai:

- a. Letak Tanah yang diserobot
- b. Ukuran tanah yang diserobot, serta
- c. tidak konkret alas hak Sertifikat Hak Milik Tahun Berapa

Maka dengan demikian, Surat Kuasa Khusus Penggugat tertanggal 27 September 2021 yang dijadikan dasar untuk pengajuan gugatan Cacat Formil dan tidak sah sehingga berakibat hukum Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat tentang hal tersebut diatas, Kuasa Penggugat mengajukan bantahan dengan menyatakan format Kuasa yang digunakan oleh Kuasa Penggugat di persidangan selama Kuasa Penggugat menangani perkara selama 25 tahun lamanya, format Surat Kuasa yang Kuasa Penggugat ajukan di persidangan format Surat Kuasa tidak berbeda dengan surat kuasa yang Tergugat I dan II persoalkan dalam perkara ini, sementara surat Kuasa yang Tergugat I dan II persoalkan sudah memenuhi syarat formal menurut hukum acara dan menurut SEMA;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dengan seksama eksepsi tentang surat kuasa, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa penunjukan kuasa dalam surat gugatan diatur dalam Pasal 147 ayat (1) Rbg yang dikaitkan dengan Pasal 142 Rbg, surat gugatan diajukan secara tertulis yang ditandatangani oleh Penggugat dan dalam surat gugatan tersebut langsung dicantumkan penunjukan seseorang atau beberapa orang untuk menjadi kuasa yang akan mewakilinya dalam proses pemeriksaan.

Menimbang, bahwa Pasal 147 ayat (1) Rbg, hanya menyebut syarat pokok saja, yaitu kuasa khusus berbentuk tertulis atau akta. Memperhatikan



rumusan Pasal tersebut, pembuatan surat kuasa khusus sangat sederhana, dibuat secara tertulis dan tidak memerlukan syarat tambahan lainnya.

Menimbang, bahwa penyempurnaan dilakukan oleh Mahkamah Agung RI melalui SEMA. Syarat surat kuasa khusus yang sah adalah sebagaimana yang disebutkan di dalam SEMA Nomor 2 Tahun 1959 dan bersifat kumulatif, tidak terpenuhinya salah satu syarat mengakibatkan surat kuasa khusus tidak sah.

Menimbang, lebih jauh tentang surat kuasa, apabila surat kuasa khusus tidak memenuhi syarat, tetapi dalam pemeriksaan persidangan Penggugat hadir sendiri didampingi oleh kuasa tersebut, peristiwa itu membuat jelas dan pasti bagi Tergugat dan Majelis Hakim, bahwa Penggugat benar memberi kuasa kepada kuasa dimaksud.

Menimbang, bahwa Pemberian kuasa sebatas hanya menyebutkan untuk mengurus kepentingan pemberi kuasa mengajukan gugatan, bukti-bukti, serta saksi-saksi di pengadilan bukanlah syarat yang menentukan sahnya surat kuasa khusus. Jika hanya menyebutkan keperluan tersebut, tanpa memenuhi syarat yang diatur dalam SEMA Nomor 2 Tahun 1959, surat kuasa tersebut bukanlah surat kuasa khusus, namun surat kuasa umum, sehingga tidak sah dijadikan dasar untuk mewakili pihak pemberi kuasa di persidangan.

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan SEMA Nomor 2 Tahun 1959, jelas bahwa syarat sah surat kuasa khusus berkaitan dengan penyebutan secara jelas dan pasti tentang nama para pihak, kualitas dan kedudukan para pihak, pokok perkara, nomor perkara atau kompetensi relatif pengadilan tempat berperkara.

Menimbang, bahwa jika dihubungkan dengan surat kuasa khusus yang dibuat oleh Penggugat dan kuasanya, yang menyebutkan *"Bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa mendampingi Pemberi Kuasa sebagai Penggugat, untuk membuat, menandatangani dan mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Palangka Raya, Melawan H. Abdul Fatah sebagai Tergugat I, Asi Sinarsih sebagai Tergugat II dan Husaini sebagai Turut Tergugat atas penyerobotan tanah milik Pemberi Kuasa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No 12450 atas nama Baryadi."*, menurut hemat majelis telah cukup syarat untuk memenuhi syarat sah surat kuasa khusus sebagaimana yang disebutkan di dalam SEMA Nomor 2 Tahun 1959, oleh karena itu eksepsi Para Tergugat tentang Surat Kuasa Khusus dari Penggugat yang cacat formil patutlah untuk ditolak;

DALAM PROVISI;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat ada mengajukan gugatan provisi berupa memerintahkan kepada Tergugat I dan II untuk



menghentikan sementara waktu kegiatan membangun ruko diatas tanah objek sengketa selama proses perkara ini sedang berjalan dan sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara, juga mengenai menghukum tergugat I dan II membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini kepada Penggugat, maka terhadap hal tersebut Majelis berpendapat bahwa oleh karena tuntutan provisi adalah merupakan permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh Tergugat tersebut menurut Majelis Hakim adalah tidak tepat dan tidak beralasan hukum oleh karena perkara ini masih dalam proses sengketa sehingga tuntutan provisi dari Penggugat haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA;

DALAM KONPENSI;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa esensinya gugatan Penggugat adalah mengenai Penggugat sebagai pemilik 1 (satu) Kavlingan tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No: 12450 atas nama Bariyadi, terletak di Jalan G Obos Induk, RT 02 RT.XII Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan ukuran Panjang 38 M dan Lebar 4,5 M dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan G Obos Induk
- Sebelah Timur berbatas dengan Theopilus Y Nahan
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan
- Sebelah Barat berbatas dengan Theopilus Y Nahan

Menimbang, bahwa asal usul obyek sengketa sehingga menjadi Hak Milik Penggugat adalah Penggugat membeli dari Turut Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No: 08/2021 tanggal 09/03/2021 yang dibuat oleh Astri Putri Aprilia SH, M.Kn selaku PPAT, yaitu sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No: 12450 yang sudah dibalik nama dari kepemilikan asal Theopilus Y Nahan menjadi atas nama Husaini (Turut Tergugat) dimana lokasi tanah dalam keadaan kosong;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sudah membeli, sehingga sebagai pemilik sah atas obyek sengketa, sekitar bulan Mei 2021 Penggugat berencana mendirikan bangunan di atas obyek sengketa, kemudian Penggugat memasukkan material bangunan berupa kayu dan papan 1 (satu) mobil pick-up dilokasi obyek sengketa, namun tiba-tiba Tergugat I menegur dan melarang



Penggugat memasukkan material bangunan di atas obyek sengketa, dimana menurut Tergugat I bahwa tanah obyek sengketa adalah miliknya Tergugat I dan II;

Menimbang, bahwa kemudian sekitar bulan Mei 2021, Tergugat I dan II mendirikan bangunan Rumah Toko (Ruko) permanen 4 (empat) unit di sekitar lokasi obyek sengketa termasuk 1 (satu) unit di atas tanah milik Penggugat yang sekarang menjadi obyek sengketa, sementara material bangunan milik Penggugat dipindahkan dari obyek sengketa ke Jalan G.Obos tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat yang mengakibatkan material kayu menjadi busuk dan tidak terpakai lagi sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp 2.560.000,- (dua Juta Lima Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah), yang juga kemudian Penggugat beranggapan bahwa perbuatan para Tergugat yang membangun Ruko diatas tanah miliknya tersebut bertentangan dengan Hukum dan keadilan yang berlaku karena jelas-jelas merampas hak orang lain dengan cara menyerobot hak milik Penggugat sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa para Tergugat dalam dalil jawabannya menyatakan bahwa mengenai objek sengketa yang dimaksud pada Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 dengan ukuran Panjang 38 M dan lebar 4,5 M maka luasnya ialah 171 m² dan dengan batas-batas:

- Utara : Jalan G. Obos Induk
- Timur : Theopilus Y Nahan
- Selatan : Jalan
- Barat : Theopilus Y Nahan

Adalah tidak benar karena tanah yang dimaksud dan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 ialah Luasnya 167 m² ialah tanah yang terletak di Jalan G. Obos Induk dekat dengan Bakso BRI dengan batas-batas:

- Utara : Jalan G. Obos Induk (Garis sempadan Jalan)
- Timur : SHM No. 12451 Tahun 2013 (Milik TERGUGAT I)
- Selatan : SHM No. 12454 Tahun 2013 (Milik TERGUGAT I)
- Barat : SHM No. 12449 Tahun 2013 (Milik TERGUGAT I)

Sehingga Penggugat tidak mengetahui secara pasti luas tanah maupun batas-batas tanahnya yang menunjukkan bahwa peralihan yang diperoleh Penggugat in casu, dengan cara yang tidak beritikad baik bekerja sama dengan Turut Tergugat serta Karmo;

Menimbang, bahwa awal mulanya Tergugat I pada tanggal 25 September 2007 membeli bidang tanah dari Theopilus Y. Nahan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 3200 Tahun 1996 dengan Luas 1760 m² bersama dengan bidang tanah milik Theopilus Y. Nahan yang lain yakni bidang tanah dengan alas hak



Sertifikat Hak Milik Nomor 660, 661, 3202, 3205, 736, 735, 737, 738 dengan total pembayaran sejumlah Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) yang disaksikan oleh Eva Dwitaria (anak Theopilus Y. Nahan) dan Maturidi, S.Ag;

Menimbang, bahwa setelah Tergugat I membeli bidang tanah dari Theopilus Y Nahan, Tergugat I melakukan pengurusan Pemecahan bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 3200 Tahun 1996 dengan Luas 1760 m² menjadi 7 bidang tanah menjadi:

- I. Sertifikat Hak Milik Nomor 12449 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 167 m²
- II. Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 167 m²
- III. Sertifikat Hak Milik Nomor 12451 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 167 m²
- IV. Sertifikat Hak Milik Nomor 12452 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 167 m²
- V. Sertifikat Hak Milik Nomor 12453 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 167 m²
- VI. Sertifikat Hak Milik Nomor 12454 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 463 m²
- VII. Sertifikat Hak Milik Nomor 12455 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 463 m²

Menimbang, bahwa bukti Tergugat I telah melakukan pengurusan Pemecahan bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 3200 Tahun 1996 dengan Luas 1760 m² menjadi 7 bidang tanah menjadi termasuk saah satunya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y Nahan luas 167 m² ialah terdapat pada bagian halaman Surat Ukur Nomor 13729/Menteng/2013 Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 yang memuat nama Tergugat I yang melakukan penunjukkan dan penetapan batas tanah yang dimaksud pada Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013;

Menimbang, bahwa setelah Pemecahan bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 3200 Tahun 1996 dengan Luas 1760 m² menjadi 7 bidang tanah selesai dilaksanakan pada Kantor Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, maka Tergugat I mulai melakukan penggarapan bidang tanah dengan mendirikan bangunan Permanen berupa Kost (Wisma) yang saat ini bernama Al-Maudi dengan mempercayakan pada pengawas sekaligus tukang bangunan bernama Kamo;



Menimbang, bahwa ketika mulai mengerjakan pembuatan bangunan Permanen berupa Kost (Wisma) yang saat ini bernama Al-Maudi dimulai dari mendirikan bangunan rumah diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 12454 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 12455, Tergugat I ada kegiatan pengantaran rombongan Jemaah Haji ke Tanah Suci Makah, sehingga Tergugat I pun mempercayakan dan menyerahkan satu buah Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y Nahan luas 167 m² kepada Karmo bilamana diperlukan untuk membantu kekurangan biaya untuk pengerjaan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa seiring waktu pengerjaan bangunan oleh Karmo, Tergugat I sesudah pulang dari kegiatan di Tanah Suci Makkah, menanyakan pada Karmo mengenai keberadaan satu buah Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 167 m² dan mulai lah terjadi permasalahan antara Tergugat I dan Karmo, sehingga Tergugat I pun menegaskan pada Karmo untuk menyerahkan kembali satu buah Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 167 m², akan tetapi Karmo meminta uang penembusan karena sertifikat tersebut telah digadaikannya sebesar Rp. 50.000.000,-, akan tetapi untuk menyelesaikan permasalahan ini, maka Tergugat I pun kembali menawarkan kepada Karmo setelah selesai pengerjaan bangunan Permanen berupa Kost (Wisma) yang saat ini bernama Al-Maudi, Tergugat I kembali menyuruh Karmo untuk mendirikan bangunan rumah toko diatas tanah lainnya milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa permasalahan kembali terjadi antara Tergugat I dengan Karmo mengenai upah tukang sehingga Karmo bersikeras tidak mau mengembalikan satu buah Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y Nahan luas 167 m² kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I kecewa dan berulang kali meminta dikembalikan namun tidak pernah dilaksanakan oleh Karmo, yang akibatnya, setelah selesai pembangunan Kost (Wisma) yang saat ini bernama Al-Maudi diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 12454 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 12455, Tergugat I menghentikan Karmo dan mengganti dengan tukang lainnya untuk melanjutkan pembangunan rumah toko (Ruko) di bidang tanah lain milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat I mulai melakukan pembangunan rumah toko (Ruko) diatas bidang tanah lainnya yakni diatas bidang tanah:

- I. Sertifikat Hak Milik Nomor 12449 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 167 m²



- II. Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 167 m²
- III. Sertifikat Hak Milik Nomor 12451 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 167 m²
- IV. Sertifikat Hak Milik Nomor 12452 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 167 m²
- V. Sertifikat Hak Milik Nomor 12453 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 167 m²

Selanjutnya Tergugat I didatangi oleh seseorang bernama Husaini (Turut Tergugat) dengan menyatakan sebagai pemilik bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 167 m² dan Turut Tergugat melarang Tergugat I untuk membangun diatas tanah a quo. Adapun alasan Husaini (Turut Tergugat) memiliki bidang tanah karena telah membeli dari Theopilus Y. Nahan, sehingga ditemukan fakta bahwa Husaini (Turut Tergugat) bersama dengan Karmo ada mendatangi Theopilus Y. Nahan dengan membuat alibi bahwa kedatangan Husaini (Turut Tergugat) bersama dengan Karmo disuruh oleh Tergugat I mendatangi Theopilus Y. Nahan untuk melakukan tandatangan Peralihan Hak di depan Notaris/PPAT yakni peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013, yang akibatnya terjadilah perubahan nama dari Theopilus Y. Nahan berubah menjadi Husaini (Turut Tergugat). Atas kejadian ini Tergugat I merasa telah dirugikan oleh perbuatan Husaini (Turut Tergugat) bersama dengan Karmo, dan Tergugat I pun telah melakukan pengaduan kepada Kepolisian Daerah Kalimantan Tengah.

Menimbang, bahwa tanpa diketahui oleh Para Tergugat, selanjutnya terjadi lagi ada Penggugat datang ke lokasi tanah milik Tergugat I dengan membawa bahan-bahan bangunan untuk tujuan membangun diatas tanah milik Tergugat I dan atas kejadian ini Tergugat I melakukan keberatan dan memerintahkan pada Penggugat untuk mengosongkan tanah in casu, akan tetapi Penggugat beralih sebagai pemilik tanah karena telah membeli dari Husaini (Turut Tergugat);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat dan bantahan dari Para Tergugat, majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah mengenai objek sengketa yakni berupa sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No: 12450, terletak di Jalan G Obos Induk, RT 02 RT.XII Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya yang bersesuaian dengan hasil



pemeriksaan setempat, kecuali mengenai perbedaan ukuran dari masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai sebidang tanah atas Sertipikat Hak Milik No: 12450 atas nama Bariyadi, terletak di Jalan G Obos Induk, RT 02 RT.XII Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, dimana Penggugat dalam surat gugatannya menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas objek sengketa a quo berdasarkan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat, sedangkan dalam jawabannya Para Tergugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa a quo karena Tergugat I telah melakukan pemecahan sertifikat induk atas sertifikat objek sengketa a quo yang kemudian sertifikat yang dititipkan kepada Karmo telah disalahgunakan untuk kepentingan karmo dan Turut Tergugat sehingga terjadi jual beli kepada Penggugat atas objek sengketa A quo;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat yang mendalilkan kepemilikan sebidang tanah atas sertifikat Sertipikat Hak Milik No: 12450 atas nama Bariyadi, terletak di Jalan G Obos Induk, RT 02 RT.XII Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, maka berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa surat bukti P-1 sampai dengan surat bukti P-9 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Karmo, 2. Theopilus Y. Nahan;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi objek sengketa adalah tentang sebidang tanah dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No: 12450 atas nama Bariyadi, terletak di Jalan G Obos Induk, RT 02 RT.XII Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, sedangkan Penggugat untuk menguatkan dalil kepemilikan atas objek sengketa tersebut telah mengajukan surat bukti P-1 berupa Sertipikat Hak Milik No: 12450 atas nama Bariyadi, namun oleh karena surat bukti P-1 tersebut adalah merupakan fotocopy dari fotocopy tanpa dapat ditunjukkan asli suratnya dipersidangan dan tanpa adanya surat bukti pendukung lainnya yang bersesuaian, maka terhadap surat bukti P-1 tersebut patutlah untuk dikesampingkan dan tidak dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa surat bukti P-1 yang menjadi pokok permasalahan adalah sebagai bukti konkret untuk menyatakan kepemilikan terhadap objek sengketa dikesampingkan dan tidak dapat dipertimbangkan, maka Penggugat sebagaimana dalam dalil gugatannya yang menyatakan kepemilikan atas objek sengketa a quo patutlah untuk ditolak;



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat tentang kepemilikan atas objek sengketa ditolak, maka terhadap hal-hal lainnya sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat tidak perlu lagi dipertimbangkan dan cukup menyatakan bahwa gugatan penggugat ditolak seluruhnya;

DALAM REKONPENSI;

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensi sebagaimana dalam surat gugatan rekonsensinya;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonsensinya, Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensi menyatakan bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensi adalah pemilik sah atas bidang tanah yang diperoleh dari Theopilus Y. Nahan pada tanggal 25 September 2007, dengan bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat Rekonsensi/ Tergugat I Konpensi adalah bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 3200 Tahun 1996 dengan Luas 1760 m² dan bidang tanah milik Theopilus Y. Nahan yang lain yakni bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 660, 661, 3202, 3205, 736, 735, 737, 738 dengan total pembayaran sejumlah Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) yang disaksikan oleh Eva Dwitaria (anak Theopilus Y. Nahan) dan Maturidi, S.Ag;

Menimbang, bahwa alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 adalah bidang tanah hasil pemecahan dari bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 3200 Tahun 1996 dengan Luas 1760 m², yang pengurusannya dilakukan oleh Penggugat Rekonsensi/ Tergugat I Konpensi sebagaimana terdapat pada bagian Surat Ukur Nomor 13729/Menteng/2013 Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 yang memuat nama Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensi yang melakukan penunjukkan dan penetapan batas tanah yang dimaksud pada Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013;

Menimbang, bahwa bidang tanah sebagaimana dimaksud pada alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 ialah luasnya 167 m² yang terletak di Jalan G. Obos Induk dekat dengan Bakso BRI dengan batas-batas:

- Utara : Jalan G. Obos Induk (Garis sempadan Jalan)
- Timur : SHM No. 12451 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensi)
- Selatan : SHM No. 12454 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensi)
- Barat : SHM No. 12449 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensi)



adalah sah milik Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi dikarenakan dengan bukti adanya berdiri bangunan Ruko milik Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi;

Menimbang, bahwa terdapatnya peralihan hak atas tanah dari Turut Tergugat kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi adalah dikarenakan dilakukan dengan cara yang tidak beritikad baik dan mengandung kesesatan, dikarenakan pada saat peralihan dari Turut Tergugat kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dilakukan pada tanggal 9 Maret 2021 adalah waktu yang menunjukkan bahwa objek tanah yang dialihkan in casu adalah dibawah penguasaan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi sebagai pemilik yang sah dan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi;

Menimbang, bahwa sebelum terjadi peralihan hak dari Turut Tergugat kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, Turut Tergugat telah melakukan perbuatan hukum yang mengandung "Kesesatan/Kekhilafan" dikarenakan Perbuatan Theopilus Y. Nahan yang menandatangani peralihan hak in casu lahir akibat pengaruh yang sesat dari Turut Tergugat bersama dengan Karmo, padahal sebenarnya yang memiliki hubungan hukum atas objek tanah yang dimaksud Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 ialah Theopilus Y. Nahan dengan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi sebagaimana bukti jual beli pada tanggal 25 September 2007, maka dengan demikian menurut hukum untuk menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 Surat Ukur Nomor 13729/Menteng/2013 atas nama Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tidak memiliki kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa dikarenakan telah nyata berdasarkan fakta bahwa Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi adalah pemilik sah atas bidang tanah in casu, dan terbukti bahwa peralihan hak dari Turut Tergugat kepada Tergugat Rekonpensi yang berasal dari perbuatan hukum yang mengandung "Kesesatan/Kekhilafan" dikarenakan Perbuatan Theopilus Y. Nahan yang menandatangani peralihan hak in casu lahir akibat pengaruh yang sesat dari Husaini (Turut Tergugat) bersama dengan Karmo, sehingga berakibat hukum untuk menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tidak memiliki hak atas bidang tanah yang terletak di Jalan G. Obos Induk dekat dengan Bakso BRI dengan luas 167 M² dengan batas-batas tanah:

- Utara : Jalan G. Obos Induk (Garis sempadan Jalan)
- Timur : SHM No. 12451 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : SHM No. 12454 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi)
- Barat : SHM No. 12449 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi);

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyatakan bahwa tanah obyek sengketa sesungguhnya bukan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi lagi, sebab Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah Pembeli yang beretika baik yang dibuktikan dengan akta jual beli dihadapan PPAT dan sekaligus balik nama dihadapan di Kantor BPN Kota Palangka Raya, maka tidak ada alasan hukum bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menyatakan bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, dengan alasan itu pula tidak beralasan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menuntut ganti kerugian materil dan inmateril kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan dalil bantahan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, majelis akan mempertimbangkannya sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalam surat gugatan rekonvensinya menyatakan bahwa objek sengketa berupa sebidang tanah yang terletak di Jalan G. Obos Induk dekat dengan Bakso BRI dengan batas-batas:

- Utara : Jalan G. Obos Induk (Garis sempadan Jalan)
- Timur : SHM No. 12451 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi)
- Selatan : SHM No. 12454 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi)
- Barat : SHM No. 12449 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi)

Dengan luas luasnya 167 m², adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dikarenakan dengan bukti adanya berdiri bangunan Ruko milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi diatas tanah objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah mengajukan bukti berupa surat bukti T.II/1 sampai dengan surat bukti T.II/19 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Maturidi dan saksi Arif Soyan;



Menimbang, bahwa untuk dapat dibuktikan apakah benar Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi adalah sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa berupa sebidang tanah seluas 167 m² yang terletak di yang terletak di Jalan G. Obos Induk dekat dengan Bakso BRI dengan batas-batas:

- Utara : Jalan G. Obos Induk (Garis sempadan Jalan)
- Timur : SHM No. 12451 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi)
- Selatan : SHM No. 12454 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi)
- Barat : SHM No. 12449 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi)

maka akan dibuktikan terlebih dahulu tentang asal usul perolehan tanah objek sengketa yang saat ini dikuasai oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang telah dilakukan majelis, diperoleh fakta bahwa objek sengketa a quo saat ini berada dalam kekuasaan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dengan telah dibangun ruko diatas tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa alasan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi membangun ruko diatas tanah objek sengketa tersebut dikarenakan penguasaan tersebut adalah didapat dari jual beli antara Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dengan Theopilus Y. Nahan pada tanggal 25 September 2007 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3200 Tahun 1996 dengan Luas 1760 m², yang kemudian sertifikat tersebut dilakukan pemecahan Sertifikat menjadi:

- I. Sertifikat Hak Milik Nomor 12449 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 167 m²
- II. Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 167 m²
- III. Sertifikat Hak Milik Nomor 12451 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 167 m²
- IV. Sertifikat Hak Milik Nomor 12452 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 167 m²
- V. Sertifikat Hak Milik Nomor 12453 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 167 m²
- VI. Sertifikat Hak Milik Nomor 12454 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 463 m²
- VII. Sertifikat Hak Milik Nomor 12455 Tahun 2013 atas nama Theopilus Y. Nahan luas 463 m²



Sebagaimana surat bukti T.II/8, surat bukti T.II/9, surat bukti T.II/10, surat bukti T.II/11, surat bukti T.II/12, surat bukti T.II/13, surat bukti T.II/14, surat bukti T.II/15, surat bukti T.II/16 dan surat bukti T.II/17 yang bersesuaian dan saling berkaitan dengan surat bukti T.II/2 dan surat bukti T.II/3 meskipun surat bukti T.II/2 dan surat bukti T.II/3 tersebut adalah merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi melakukan peralihan hak secara melawan hukum dengan dibantu oleh Turut Tergugat bersama dengan saksi Karmo, maka terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi, sedangkan terbitnya sertifikat tersebut berdasarkan keterlibatan nama pemilik sebelumnya yang telah menandatangani seolah terdapat jual beli atas objek sengketa yaitu saksi Theopilus Y. Nahan dan Turut Tergugat yang selanjutnya kemudian dari Turut Tergugat beralih kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi;

Menimbang, bahwa penandatanganan oleh Theopilus Y. Nahan atas jual beli objek sengketa dengan alasan bahwa didalam sertifikat tersebut masih terdapat nama saksi Theopilus Y. Nahan, sebagaimana yang dituangkan dalam Surat Pernyataan (surat bukti T.II/4), sehingga patut diketahui bahwa jual beli antara Theopilus Y. Nahan dengan Turut Tergugat sebagaimana bersesuaian dengan surat bukti P-2, hingga kemudian terjadi jual beli antara Turut Tergugat kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi sebagaimana surat bukti P-3 yang juga dihubungkan dengan keterangan saksi Karmo yang menyebutkan bahwa saksi Karmo pernah menerima sertifikat hak milik nomor 12450 tahun 2013 dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi pada saat melakukan pembangunan wisma milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi sebelum Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi berangkat Umroh ke Mekkah, kemudian terhadap objek sengketa tersebut dilakukan penjualan oleh saksi Karmo kepada Turut Tergugat tanpa seijin Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi yang selanjutnya dijual kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi, maka patutlah dinyatakan bahwa jual beli antara Theopilus Y. Nahan dengan Turut Tergugat dan Turut Tergugat kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi yang akibat perbuatan saksi Karmo kemudian Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi melaporkan kepada pihak berwajib sebagaimana surat bukti T.II/5, surat bukti T.II/6 dan surat bukti T.II/7, maka peralihan hak atas Sertifikat nomor 12450 atas nama Baryadi sebagaimana yang bersesuaian dengan surat bukti P-1 / surat bukti T.II/1 adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi telah mampu



membuktikan dalil gugatan rekonsensinya dan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi tidak mampu membuktikan dalil bantahannya, oleh karenanya gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi dikabulkan, maka akan dipertimbangkan satu persatu petitum dari gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana petitum angka 2 yaitu menyatakan sah secara hukum Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan G. Obos Induk dekat dengan Bakso BRI dengan luas 167 M² dengan batas-batas tanah:

- Utara : Jalan G. Obos Induk (Garis sempadan Jalan)
- Timur : SHM No. 12451 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi)
- Selatan: SHM No. 12454 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi)
- Barat : SHM No. 12449 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi)

Oleh karena Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi telah mampu membuktikan bahwa penguasaan atas objek sengketa yang saat ini telah dibangun ruko diatasnya adalah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi, maka petitum angka 2 ini patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 yang menyatakan Perbuatan Peralihan hak dari Turut Tergugat kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi atas objek tanah dengan luas 167 M² yang dimaksud pada Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 Surat Ukur Nomor 13729/Menteng/2013 adalah perbuatan yang tidak beritikad baik dan mengandung "Kesesatan/Kekhilafan" sehingga tidak sah "*van geena waarde*" dan tidak berharga, oleh karena dalam pertimbangan diatas telah disebutkan bahwa perbuatan Turut Tergugat bersama dengan saksi Kamo dan juga Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum, maka terhadap petitum angka 3 dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi ini patutlah pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa begitu pula terhadap petitum angka 4 yang menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 Surat Ukur Nomor 13729/Menteng/2013 atas nama Bariyadi (Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi) tidak memiliki kekuatan Hukum, sebagaimana pertimbangan dalam petitum angka 3 sebelumnya, maka petitum angka 4 patut pula untuk dikabulkan;



Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 yang menyebutkan menyatakan menurut hukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi tidak memiliki hak atas bidang tanah yang terletak di Jalan G. Obos Induk dekat dengan Bakso BRI dengan luas 167 M² dengan batas-batas tanah:

- Utara : Jalan G. Obos Induk (Garis sempadan Jalan)
- Timur : SHM No. 12451 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi)
- Selatan: SHM No. 12454 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi)
- Barat : SHM No. 12449 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi), dan

Petitum angka 6 yang menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi yang bertujuan untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang terletak di Jalan G. Obos Induk dekat dengan Bakso BRI dengan luas 167 M² adalah Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena dalam pertimbangan hukum pada gugatan kompensi sebelumnya yang menyatakan gugatan kompensi Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi dinyatakan ditolak, dan gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi dikabulkan, maka petitum angka 5 dan petitum angka 6 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 yakni menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi sebesar:

- a. Kerugian Materiil Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)
- b. Kerugian Immateriil Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah),

Oleh karena Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi dalam gugatan Rekonsensinya tidak menguraikan secara detail dan terperinci tentang nominal kerugian materiil dan kerugian inmateriil, maka terhadap petitum ini patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 yang menyatakan bahwa menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) secara tunai sebesar Rp.1.000.000,- (satu Juta rupiah) perhari jika tidak mentaati penetapan dan atau putusan atas perkara ini hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), oleh karena petitum angka 8 adalah merupakan tuntutan yang tidak tepat diberlakukan terhadap gugatan Rekonsensi a quo menurut Majelis Hakim, maka terhadap petitum angka 8 ini patutlah pula untuk ditolak;



Menimbang, bahwa petitum angka 9 yang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi, oleh karena bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi tidak memenuhi syarat-syarat untuk dapat dijatuhkan putusan serta merta sebagaimana diatur dalam Pasal 191 (1) Rbg, dan berdasarkan SEMA No. 3 tahun 2000 butir 7 menyatakan bahwa tanpa jaminan tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta, maka terhadap petitum dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi untuk putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meski timbul banding atau kasasi patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam petitum angka 10 gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi, yang menyatakan menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, maka oleh karena dalam gugatan Konpensasi dari Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi maupun dalam gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi adalah Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi berada dipihak yang kalah dan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi berada dipihak yang menang, maka cukup alasan untuk Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi sebagian dikabulkan, maka terhadap yang sebagiannya lagi patutlah untuk ditolak;

Memperhatikan KUHPdata, Pasal 283 RBg, Pasal 191 (1) Rbg, dan SEMA No. 3 tahun 2000 serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi-eksepsi Para Tergugat;

DALAM PROVISI;

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONPENSI;

- Menolak Gugatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI;

- Mengabukan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi untuk sebagian;



- Menyatakan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan G. Obos Induk dekat dengan Bakso BRI dengan luas 167 M² dengan batas-batas tanah:
 - Utara : Jalan G. Obos Induk (Garis sempadan Jalan)
 - Timur : SHM No. 12451 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi)
 - Selatan: SHM No. 12454 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi)
 - Barat : SHM No. 12449 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi)
- Menyatakan Perbuatan Peralihan hak dari Turut Tergugat kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi atas objek tanah dengan luas 167 M² yang dimaksud pada Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 Surat Ukur Nomor 13729/Menteng/2013 adalah perbuatan yang tidak beritikad baik dan mengandung "Kesesatan/Kekhilafan" sehingga tidak sah "*van geena waarde*" dan tidak berharga;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 12450 Tahun 2013 Surat Ukur Nomor 13729/Menteng/2013 atas nama BARIYADI (Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi) tidak memiliki kekuatan Hukum;
- Menyatakan menurut hukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tidak memiliki hak atas bidang tanah yang terletak di Jalan G. Obos Induk dekat dengan Bakso BRI dengan luas 167 M² dengan batas-batas tanah:
 - Utara : Jalan G. Obos Induk (Garis sempadan Jalan)
 - Timur : SHM No. 12451 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi)
 - Selatan: SHM No. 12454 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi)
 - Barat : SHM No. 12449 Tahun 2013 (Milik Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi)
- Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat I Konpensi yang bertujuan untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang terletak di Jalan G. Obos Induk dekat dengan Bakso BRI dengan luas 167 M² dengan batas-batas tanah sesuai dengan petitum angka 5 adalah Perbuatan Melawan Hukum;



- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi untuk sebagian dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI;

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.710.000,00 (satu juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya, pada hari Rabu, tanggal 13 April 2022, oleh Heru Setiyadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Syamsuni, S.H., M.Kn dan Erhammudin, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya Nomor 176/Pdt.G/2021/PN Plk tanggal 30 September 2021, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 27 April 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Sopyani Devi, S.H. Panitera Pengganti serta dihadiri oleh kuasa Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi, kuasa Para Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Syamsuni, S.H., M.Kn

Heru Setiyadi, S.H. M.H

Erhammudin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sopyani Devi, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp50.000,00;
4. PNBP	:	Rp90.000,00;
5. Panggilan	:	Rp800.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp750.000,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp1.710.000,00;

(Satu juta tujuh ratus sepuluh ribu Rupiah)