



**P U T U S A N**  
**Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Abdurrahman Yusyari**, bertempat tinggal di Lrg. Arafat, RT. 22/RW. 08, Kel. Jaya Setia, Kec. Pasar Muaro Bungo, Kab. Muara Bungo., Desa Jaya Setia, Kecamatan Pasar Muara Bungo, Kab. Bungo, Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdurrahman Sayuti, S.H. dan Ryan Mirza Valiandra, S.H., Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum ABDURRAHMAN SAYUTI DAN REKAN, yang beralamat di Komplek Ruko Villa Kenali Permai Blok M1 No. 13 Kelurahan Mayang Mangurai, Kecamatan Alam Barajo, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2021 yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal 8 Juli 2021 dengan Nomor Register: 154/SK/Pdt/2021/PN Snt, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- Muchsinin**, bertempat tinggal di Jl. TP sriwijaya, Rt. 15, Kel. Rawasari, Kec. Alam Barajo, Kota Jambi., Kelurahan Rawasari, Kecamatan Alam Barajo, Kota Jambi, Jambi , dalam hal ini memberikan kuasa kepada Vernandus Hamonangan, S.H., M.H., Hendra Halomoan Ambarita, S.H., dan Riko Sardos Tua Sihotang, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Monang Sitanggung, SH., MH & Partners, yang beralamat di Komplek New Castle Blok D No. 9, Kelurahan Kenali Asam Bawah, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juli 2021 yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal 8 Juli 2021 dengan Nomor Register:

*Halaman 1 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt*



156/SK/Pdt/2021/PN, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**

2. **Legiono**, bertempat tinggal di Rt. 01, Desa Pematang Gajah, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi, Provinsi Jambi., Desa Pematang Gajah, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi, Jambi , dalam hal ini memberikan kuasa kepada Vemandus Hamonangan, S.H., M.H., Hendra Halomoan Ambarita, S.H., dan Riko Sardos Tua Sihotang, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Monang Sitanggung, SH., MH & Partners, yang beralamat di Komplek New Castle Blok D No. 9, Kelurahan Kenali Asam Bawah, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juli 2021 yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal 8 Juli 2021 dengan Nomor Register: 155/SK/Pdt/2021/PN, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II;**

3. **Sungkono**, bertempat tinggal di Rt. 01, Desa Pematang Gajah, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi, Provinsi Jambi, Desa Pematang Gajah, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi, Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Vemandus Hamonangan, S.H., M.H., Hendra Halomoan Ambarita, S.H., dan Riko Sardos Tua Sihotang, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Monang Sitanggung, SH., MH & Partners, yang beralamat di Komplek New Castle Blok D No. 9, Kelurahan Kenali Asam Bawah, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juli 2021 yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal 8 Juli 2021 dengan Nomor Register: 155/SK/Pdt/2021/PN, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III;**

4. **Badan Pertanahan Nasional Kab. Muaro Jambi.**, bertempat tinggal di Komplek Perkantoran Bukit Cinto, Kel. Sengeti, Kec. Sakernan, Kab. Muaro Jambi, Provinsi Jambi, Desa Sengeti, Kecamatan Sekernan, Kab. Muaro Jambi, Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa

*Halaman 2 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt*



kepada Kurniyawati, S.H., M.H., Ari Wahyudi, S.ST., Riyaldi Aries, S.Si., S. Jati Widyatmojo, S.H., Raden Florentius Bagus Adhi Pradana, S.H., Mellisa Indah Pratiwi, S.H., dan M. Ridho Habibullah berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 420/SKu-15.05.MP.01/VII/2021 tanggal 12 Juli 2021 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti tanggal 24 Juli 2021 dengan Nomor Register: 161/SK/Pdt/2021/PN Snt, 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 18 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal 18 Juni 2021 dalam Register Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt, telah mengajukan gugatan melalui aplikasi *E-Court* Pengadilan Negeri Sengeti, sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa, Penggugat memiliki beberapa bidang tanah diantaranya:
  - sebidang tanah yang diperoleh dari jual beli berdasarkan akta jual beli No: 115/JLK/2011, dengan saudara ZULKIFLI H, AR. pada Tahun 2011, dengan luas 99.407 m<sup>2</sup> terletak di Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi, Propinsi Jambi;
  - Sebidang tanah yang diperoleh dari jual beli dengan saudara Musar berdasarkan surat jual beli tertanggal 07 Juni 2013 untuk dibuatkan jalan dengan panjang ±170 Meter dan lebar 6 Meter terletak di Dusun Setiti Rt. 08 Desa Simpang Sungai Duren dan terdiri dari Kabun karet Tua;
  - Sebidang tanah yang diperoleh dari jual beli dengan saudara Marino berdasarkan surat jual beli tertanggal 07 Juni 2013 untuk dibuatkan jalan dengan panjang ±91 Meter dan Lebar 6 Meter terletak di Dusun Setiti Rt. 08 Desa Simpang Sungai Duren dan terdiri dari Kebun Karet Tua;
  - Sebidang tanah yang diperoleh dari ganti rugi tanah dan tanaman atas nama pemilik Trimo Rejo pada tanggal 29 Januari 2013, berlokasi di belakang IAIN STS Jambi yang berbatasan dengan tanah milik Penggugat seluas ±11.000 M<sup>2</sup> dan berisi tanaman karet;

*Halaman 3 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt*



2. Bahwa pada tanggal 30 November 2017 dihadapan Notaris Bambang Hadinata, S.H., M.Kn. Penggugat sebagai pemegang saham PT. Rimba Guna Makmur telah menjual bidang tanah kepada Tergugat I seluas 92.150 M<sup>2</sup> dengan sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 288/Simpang Sungai Duren, Provinsi Jambi, kabupaten Batanghari, Kec jambi Luar Kota, Desa Simpang Sungai Duren menurut surat ukur tanggal 23-06-1992 Nomor 1041/1992;
3. Bahwa Penggugat tidak pernah menjual kepada Tergugat I atas sebidang tanah seluas ±11.000 M<sup>2</sup> yang berlokasi di Rt. 08, Desa Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi, Provinsi Jambi;
4. Bahwa pada tahun 2018 Tergugat I mendirikan bangunan perumahan di atas bidang tanah milik Penggugat seluas ±11.000 M<sup>2</sup> yang sebelumnya Penggugat peroleh dari ganti rugi tanah dan tanaman milik Trimo Rejo seluas ±11.000 M<sup>2</sup> berlokasi di belakang IAIN STS Jambi pada tanggal 29 Januari 2013 dihadapan saksi-saksi dan diketahui oleh Kepala Desa Simpang Sungai Duren Bapak Ahmad Tarmizi MD;
5. Bahwa Tergugat I mengklaim telah memiliki alas hak untuk mendirikan bangunan perumahan di atas bidang tanah milik Penggugat seluas ±11.000 M<sup>2</sup> berlokasi di Desa Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, kab, Muaro Jambi yaitu berdasarkan surat jual beli antara Tergugat I sebagai pembeli dan Tergugat II sebagai Penjual pada tanggal 14 Januari 2020 adalah tidak benar dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
6. Bahwa Tergugat II mengklaim telah memiliki alas hak atas bidang tanah seluas ±11.000 M<sup>2</sup> berlokasi di Desa Simpang Sungai Duren Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi berdasarkan surat keterangan hibah dari Tergugat III pada tanggal 29 November 2019 adalah tidak benar dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
7. Bahwa Penggugat telah menguasai bidang tanah secara fisik dan beritikad baik dengan cara menggarap tanah seluas ±11.000 M<sup>2</sup> tersebut untuk kebun karet;
8. Bahwa keberadaan Penggugat di atas tanah milik Penggugat telah lebih dahulu sebelum adanya aktivitas Tergugat I;
9. Bahwa Penggugat sering kali melarang aktifitas Tergugat I mendirikan bangunan perumahan di atas bidang tanah milik Penggugat, tapi tidak dihiraukan oleh Tergugat I;
10. Bahwa sejak Tergugat I beraktifitas hingga sekarang Penggugat tidak pernah menerima ganti rugi dari Tergugat I;

*Halaman 4 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt*



11. Bahwa tindakan penyerobotan, mendirikan bangunan perumahan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum;
12. Bahwa sebelum adanya gugatan ini, telah dilakukan mediasi antara Penggugat dan Tergugat I namun tidak ada penyelesaian yang berpihak kepada Penggugat;
13. Bahwa dengan mengklaim bidang tanah milik Penggugat masuk ke dalam bidang tanah milik Tergugat I tanpa melalui prosedur yang benar adalah Perbuatan Melawan Hukum;
14. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah merugikan Penggugat;
15. Bahwa perbuatan Tergugat I mengklaim bidang tanah milik Penggugat adalah mencemarkan nama baik Penggugat seolah-olah menyerobot lahan Tergugat I sehingga merusak nama baik Penggugat;
16. Bahwa perbuatan Para Tergugat sebagaimana dijelaskan di atas merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan bahwa “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu, karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;
17. Bahwa perbuatan Para Tergugat tergolong Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana perkembangannya menurut Doktrin dan Yurisprudensi Pasal 1365 KUHPerdara yakni:
  - Perbuatan tersebut melanggar hak subjektif orang lain, atau;
  - Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
  - Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga;
18. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat menimbulkan kerugian materil dan immateril kepada Penggugat;
19. Bahwa atas Perbuatan Tergugat I, kerugian materil yang dialami oleh Penggugat, sudah selayaknya dan sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Para Tergugat membayar ganti kerugian dengan kerugian materil yakni Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) secara tunai;
20. Bahwa atas Perbuatan Tergugat I, Penggugat telah mengalami kerugian immateril sebagaimana Penggugat uraikan atau jelaskan pada dalil gugatan ini, maka sudah selayaknya dan sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat I membayar ganti kerugian



immateril kepada Para Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

21. Bahwa apabila Tergugat I lalai dan tidak beritikad baik terhadap putusan perkara a quo dalam menjalankan kewajibannya untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat, maka sudah sepatutnya dibebankan uang paksa (dwangsom) perhari kepada Tergugat I sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
22. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia karena ada indikasi kuat Tergugat I untuk melarikan harta kekayaannya, apabila gugatan perkara a quo dikabulkan, maka terhadap bangunan perumahan yang telah dibangun oleh Tergugat I yang berlokasi di Rt. 08, Desa Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi, Provinsi Jambi di atas tanah milik Penggugat seluas  $\pm 11.000$  M<sup>2</sup> agar sepatutnya mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan yang sah dan berharga terhadap Aset Tergugat I tersebut berupa bangunan perumahan;
23. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat, sehingga munculnya perkara ini di Pengadilan, sudah sepatutnya Para Tergugat dibebankan untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Maka berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas Penggugat mohon dengan hormat melalui Ketua Pengadilan kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Muara Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bidang tanah yang dimiliki Penggugat dalam Perkara a quo seluas  $\pm 11.000$  M<sup>2</sup> berlokasi di Rt. 08, Desa Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi, Provinsi Jambi adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I melakukan penyerobotan, penggusuran, mendirikan bangunan perumahan, mengklaim bidang tanah milik Penggugat masuk dalam bidang tanah milik Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Surat Keterangan Hibah antara Tergugat III kepada Tergugat II atas bidang tanah seluas  $\pm 11.000$  M<sup>2</sup> berlokasi di RT. 008 Desa Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi pada tanggal 28 November 2019 adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;



5. Menyatakan Surat Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas bidang tanah seluas ±11.000 M<sup>2</sup> berlokasi di Desa Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi pada tanggal 14 Januari 2020, adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menyatakan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Tergugat I seluas ±11.000 M<sup>2</sup> berlokasi di RT. 008 Desa Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi tanggal 14 Januari 2020, adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tidak menerbitkan Sertifikat Hak milik atas nama Tergugat I;
8. Menghukum Tergugat I membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) secara tunai;
9. Menghukum Tergugat I membayar kerugian immateril kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) secara tunai;
10. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (dwangsom) apabila Tergugat I lalai dalam menjalankan putusan ini untuk membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) secara tunai setiap hari atas kelalaian memenuhi isi putusan;
11. Menyatakan sah sita jaminan yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Sengeti terhadap bangunan perumahan yang berdiri di atas bidang tanah milik Penggugat seluas 11.000 M<sup>2</sup> yang berlokasi di Desa Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi, Provinsi Jambi;
12. Menyatakan Putusan ini segera dapat dijalankan serta merta walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi;
13. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi Putusan ini;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (Et aequo ex bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat, masing-masing datang menghadap Kuasanya;

*Halaman 7 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt*



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Mohammad Harzian Rahmatsyah, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sengeti, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Juli 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan perdamaian, sehingga persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat tersebut, pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan jawaban dan Tergugat I juga mengajukan gugatan rekonsvansi secara elektronik melalui aplikasi *e-court* Pengadilan Negeri Sengeti, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

1. KOMPETENSI RELATIF (Kewenangan Mengadili)

A. TENTANG KEDUDUKAN HUKUM

- History Sengketa :

- 1) Bahwa pada tanggal 23 Januari 2018 dihadapan Notaris Bambang Hadinata SH.,Mkn. membeli/Mengalihkan saham kepemilikan saham PT. Rimba Guna Makmur kepada TERGUGAT Idengan akta perubahan Nomor :263 kemudian menjadi Dewan Direksi (Direktur utama);
- 2) Bahwa PENGGUGAT sampai dengan gugatan *in cassu* diajukan masih sebagai pemilik sebagian saham PT. Rimba Guna Makmur dan sebelum peralihan yang termuat didalam akta perubahan PT. Rimba Guna Makmur No: 263, PENGGUGAT sebagai pengurus Perumahan Mendalo Residence;
- 3) Bahwa berdasarkan akta Pendirian No. 06 yang disahkan oleh Kementerian Hukum & Ham Nomor: AHU-333618.AH.01.01 Tahun 2008 PT. Rimba Guna Makmur kedudukan hukumnya di kabupaten Batanghari;

*Halaman 8 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt*



- 4) Bahwa PT. Rimba Guna Makmur adalah Badan Hukum yang memiliki beberapa unit usaha, satu diantara jenis usahanya adalah *Developer* perumahan mendalo residence yang berlokasi di Desa simpang sungai duren kecamatan Jambi luar Kota kabupaten muaro jambi;
- 5) Bahwa dalam menjalankan bidang usaha *Developer* perumahan mendalo residence, PENGGUGAT bertindak berdasarkan kepentingan perusahaan yaitu PT. Rimba Guna Makmur;
- 6) Bahwa yang objek gugatan *in cassu* merupakan kegiatan usaha PT. Rimba Guna Makmur dalam hal pengembangan pembangunan perumahan Mendalo Residence;
- 7) Bahwa berdasarkan uraian diatas, sesungguhnya PT. Rimba Guna Makmur yang memiliki *kompetensi* yang patut sebagai Pihak dan berdasarkan akta Pendirian No. 06 yang disahkan oleh Kementerian Hukum & Ham Nomor: AHU-333618.AH.01.01 Tahun 2008 PT. Rimba Guna Makmur berkedudukan hukumnya di kabupaten Batanghari;
- 8) Bahwa hal-hal tersebut patut TERGUGAT I sampaikan sehingga menjadi jelas dan tidak menimbulkan kesesatan atas upaya pengelabuan oleh PENGGUGAT dalam gugatan *in cassu*;
- 9) Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas dan merujuk *pasal 118 HIR* serta memperhatikan kedudukan hukum PT. Rimba Guna Makmur patutlah gugatan disampaikan pada Pengadilan Negeri Muara Bulian. sehingga Pengadilan Negeri Sengeti tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

#### B. TENTANG OBJEK GUGATAN

Bahwa PENGUGAT mengajukan objek sengketa adalah

1. Sebidang tanah yang diperoleh dari jual beli berdasarkan akta Jual Beli No: 115/JLK/2011, dengan Luas 99.407 M<sup>2</sup> Terletak di Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi Prov. Jambi;
2. Sebidang Tanah yang diperoleh dari jual beli dengan saudara Musar berdasarkan surat jual beli tertanggal 07 Juni 2013 untuk dibuatkan jalan dengan panjang ±170 M<sup>2</sup> dan lebar 6 m, terletak di dusun setiti RT.08, desa simpang sungai duren dan terdiri dari kebun karet Tua;

Halaman 9 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt



3. Sebidang Tanah yang diperoleh dari jual beli dengan saudara Marino berdasarkan surat jual beli tertanggal 07 Juni 2013 untuk dibuatkan jalan dengan panjang  $\pm 91\text{M}^2$  dan lebar 6 m, terletak di dusun setiti RT.08, desa simpang sungai duren;
4. Sebidang tanah yang diperoleh dari Ganti Rugi tanah dan tanaman atas nama pemilik Trimo Rejo pada tanggal 29 Januari 2013, berlokasi di belakang IAIN STS Jambi yang berbatasan dengan tanah milik Penggugat seluas  $\pm 11.000\text{M}^2$  dan berisi tanaman Karet;

TANGGAPAN TERGUGAT ATAS OBJEK INI ADALAH:

1. Tentang objek sengketa 1;
  - 1) Bahwa tidak benar PENGGUGAT memiliki bidang tanah objek sengketa 1;
  - 2) Bahwa bidang tanah tersebut telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional dan terbit pada tanggal 24 Juni 1992 dengan nomor hak milik (SHM) 560Desa Simpang sungai duren Kec. Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi;
  - 3) Bahwa berdasarkan sertifikat HGB No. 288 Desa Simpang sungai duren Kec. Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi sejak Tanggal 18 Desember 2013 sertifikat tersebut telah menjadi milik PT. Rimba Guna Makmur (Lihat Foto Sengketa 1);
  - 4) Bahwa Terhadap bidang tanah yang diperoleh dari jual beli berdasarkan AJB Nomor : 115/JLK/2011 SHGB No 288 terletak di Desa simpang Sungai Duren Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi Provinsi Jambi, dengan nama pemegang Hak atas nama badan hukum PT. Rimba Guna Makmur dengan hak tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia Tbk dan objek tersebut merupakan kawasan pembangunan pengembangan Perumahan Mendalo Residence, bidang usaha dari PT. Rimba Guna Makmur;
2. Tentang objek sengketa 2;
  - 1) Bahwa bidang tanah tersebut di beli untuk dipergunakan sebagai akses jalan perumahan Mendalo Residence yang dibangun oleh PT. RIMBA GUNA MAKMUR dan waktu itu di pembebasan tanah tersebut PENGGUGAT sebagai pengurusnya;



- 2) Bahwa berdasarkan foto Objek sengketa 2 tanah ditegaskan sebagai jalan. Jalan tersebut merupakan fasum dari PERumahan Mendalo Residence;
3. Tentang objek sengketa 3;
  - 1) Bahwa Bahwa bidang tanah tersebut di beli untuk dipergunakan sebagai akses jalan perumahan Mendalo Residence yang dibangun oleh PT. RIMBA GUNA MAKMUR dan waktu itu di pembebasan tanah tersebut PENGGUGAT sebagai pengurusnya;
  - 2) Bahwa berdasarkan foto Objek sengketa 3 tanah ditegaskan sebagai jalan. Jalan tersebut merupakan fasum dari PERumahan Mendalo Residence;
4. Tentang objek sengketa 4;
  - 1) Bahwa sesungguhnya bukti yang dimiliki PENGGUGAT merupakan ganti rugi tanaman karet yang terlanjur *distacking* oleh PENGGUGAT dan terdapat gundukan tanah yang didorong oleh alat berat pada saat pembersihan lokasi perumahan;
  - 2) Bahwa kegiatan *stacking* tersebut merupakan kegiatan pembersihan lahan dalam rangka pembukaan perumahan mendalo residence yang dilakukan oleh PT. Rimba Guna Makmur yang pada waktu itu dikelola oleh PENGGUGAT;
5. Gugatan *error in persona* klasifikasi plurium litis consortium/kurang pihak;
  - 1) Bahwa Penggugat pada gugatannya tidak menarik pihak yang memiliki kepentingan hukum dengan objek perkara *a quo*, dimana pemilik objek dalam perkara *a quo* adalah PT.Rimba Guna Makmur, bahwa Tergugat I bertindak bukan atas nama pribadi akan tetapi atas nama Badan Hukum PT. Rimba Guna Makmur;
  - 2) Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menarik pihak yang memiliki kepentingan hukum dengan objek perkara *a quo*, dimana penggugat posita angka 1 bulat ke -4 menjadi dasar Penggugat mengajukan gugatan karena memperoleh bidang tanah berdasarkan ganti rugi tanah dan tanaman atas nama TRIMO REJO. Bahwa sudah seharusnya penggugat menarik sdr.TRIMO REJO menjadi pihak dalam perkara *a quo*;
  - 3) Bahwa pada Posita angka 1 gugatan Penggugat kemudian Posita selanjutnya gugatan Penggugat tidak mendalilkan kembali keterhubungan saudara Zulkifli H. AR, saudara Musar dan



saudara Marino dalam gugatan Penggugat, kemudian didalam gugatannya menitik beratkan dalil-dali Penggugat tentang ganti kerugian tanaman karet dan Tanah antara Penggugat dan TRIMO REJO;

- 4) Bahwa bila saudara Zulkifli H. AR, saudara Musar dan saudara Marino diletakkan sebagai saksi didalam perkara *a quo*, apakahtidakmenjadikan mereka suatu *kenaifan*;
  - 5) Bahwa bidang tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No 288/ Desa Simpang sungai duren masih dibebani hak tanggungan dengan nomor APHT : 192/2018, dalam hal ini sudah seharusnya pihak Penggugat menarik Bank Rakyat Indonesia Tbk sebagai pihak dalam perkara *a quo*, tindakan penggugat mengaburkan pihak dalam perkara *a quo* adalah perbuatan penyelundupan hukum dalam hal ini patutlah yang Mulia Majelis hakim untuk mengenyampingkan hal ini;
  - 6) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas sudah seharusnya gugatan penggugat dianggap tidak memenuhi syarat formil sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
6. Gugatan obscure libele (gugatan kabur);
- 1) Bahwa Penggugat pada gugatannya posita angka 1 menyampaikan objek sengketa dalam perkara *a quo* terdapat 4 (empat) bidang objek sengketa tanpa merinci secara patut luasan dengan batas-batas dari masing-masing objek yang dipersengketakan, Bahwa mengenai objek gugatan tidak jelas dan sejalan dengan tersebut Mahkamah agung dalam putusannya No. 556 k/Sip/1973, tgl. 21 Agustus 1974, “Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima” dan Putusan MA RI No. 1149 k/Sip/1979, tgl. 17 April 1979, “Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima”;
  - 2) Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menerbitkan yurisprudensi tetap mengenai Petitum dan terdapat kaidah-kaidah hukum:
    - a. Yurisprudensi MARI Nomor 492.K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 yang menyatakan bahwa, “ Gugatan yang tidak sempuma, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa-apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Halaman 12 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt



- b. Yurisprudensi MARI Nomor 582.K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 menyatakan bahwa “kerena Petitem gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

## II. DALAM KONVENSI

1. Bahwa apa yang TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III kemukakan pada bagian eksepsi diatas merupakan satu kesatuan dalam jawabankonvensi;
2. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat sebagaimana yang dikemukakan di dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang Tergugat I, II,III akui secara tegas dan nyata;
3. Bahwa tentang posita angka 1 mengenai objek gugatan telah TERGUGAT sampaikan pada Eksepsi Kompetensi Absolut relatif diatas;
4. Bahwa tentang posita angka 2 adalah hal yang keliru dari PENGGUGAT , karena sampai dengan gugatan ini diajukan dalam perkara *in cassu* PENGGUGAT masih berada didalam perusahaan PT. Rimba Guna Makur;
5. Bahwa tentang posita posita angka 3 adalah sebagai berikut:
6. Bahwa tentang posita posita angka 4, angka 5, angka 6 adalah sebagai berikut:
7. Bahwa tentang posita posita angka 7, angka 8, angka 9. angka 10 adalah sebagai berikut:
8. Bahwa tentang posita posita angka 11 sampai angka 17 adalah sebagai berikut:
9. Bahwa tentang posita posita angka 18 sampai angka 21 adalah sebagai berikut:
10. Bahwa tentang posita posita angka 22 adalah sebagai berikut:  
Bahwa Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan ( *conservatoir beslag*) dengan alas hak milik Badan Hukum PT Rimba Guna Makmur merupakan suatu kekeliruan yang memiliki akibat kesesatan, mohon untuk patutdikesampingkan dan diabaikan karena tidak sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku;

## DALAM REKONVENSI

Halaman 13 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt



1. Bahwa selanjutnya dalam Rekonvensi Tergugat I Konvensi selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT REKONVENSI dan PENGGUGAT KONVENSI selanjutnya disebut TERGUGAT REKONVENSI;
2. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi serta jawaban TERGUGAT KONVENSI yang dalam sebagai Penggugat Rekonvensi merupakan kesatuan dengan Rekonvensi;
3. Bahwa sebidang tanah dengan panjang 170 m dan lebar 6 meter yang terletak didusun setiti RT 08 Desa simpang sungai duren yang saat ini telah dijadikan fasilitas umum sebagai jalan ke perumahan Mendalo Residence, dengan surat keterangan Jual Beli antara sdr Musar dan Abdurrahman Yusyari, dimana bidang tanah tersebut di beli untuk dipergunakan sebagai akses jalan perumahan Mendalo Residence yang dibangun oleh PT. RIMBA GUNA MAKMUR dan waktu itu di pembebasan tanah tersebut TERGUGAT REKONVENSI sebagai pengurusnya;
4. Bahwa sebidang tanah dengan 91x 6 meter yang terletak didusun setiti RT 08 Desa simpang sungai duren yang saat ini telah dijadikan fasilitas umum sebagai jalan ke perumahan Mendalo Residence, dengan surat keterangan Jual Beli antara sdr Marino dan Abdurrahman Yusyari, dimana bidang tanah tersebut di beli untuk dipergunakan sebagai akses jalan perumahan Mendalo Residence yang dibangun oleh PT. RIMBA GUNA MAKMUR dan waktu itu di pembebasan tanah tersebut TERGUGAT REKONVENSI sebagai pengurusnya;
5. Bahwa TERGUGAT REKONVENSI kemudian klaim bidang tanah yang terletak di belakang IAIN STS Jambi, dimana bukti yang dimiliki TERGUGAT REKONVENSI merupakan ganti rugi tanahanaman karet yang terlanjur *distacking* oleh TERGUGAT REKONVENSI dan terdapat gundukan tanah yang didorong oleh alat berat pada saat pembersihan lokasi perumahan;
6. Bahwa kegiatan *stacking* tersebut merupakan kegiatan pembersihan lahan dalam rangka pembukaan perumahan mendalo residence yang dilakukan oleh PT. Rimba Guna Makmur yang pada waktu itu TERGUGAT REKONVENSI adalah pengurusnya;
7. Bahwa keseluruhan Objek dalam gugatan REKONVENSI merupakan kawasan pembanguna Perumahan "Mendalo Residence" PT Rimba Guna Makmur dimana PENGGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI sama-sama Pemilik Saham;



8. Bahwa pengajuan Gugatan Rekonvensi didukung oleh bukti-bukti yang cukup serta atas dasar hukum, maka sudah sepatutnya dalam perkara ini dapat diputuskan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;
9. Bahwa Tergugat Rekonvensi melakukan penutupan akses jalan Perumahan Mendalo Residence PT. Rimba Guna Makmur dengan cara melubangi dengan ekskavator/alat berat sehingga jalan Perumahan Mendalo Residence tidak dapat sepenuhnya digunakan oleh masyarakat yang tinggal di lingkungan Perumahan Mendalo Residence PT. Rimba Guna Makmur dan juga tidak dapat digunakan oleh masyarakat yang tinggal disekitar Perumahan Mendalo Residence;
10. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menghalang-halangi investasi Perumahan Mendalo Residence PT. Rimba Guna Makmur dalam usahanya;

Berdasarkan hal-hal yang Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi uraikan dalam Jawaban dan Rekonvensi diatas, sudilah kiranya Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

Menerima seluruh Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat Konvensi;

#### **DALAM KONVENSI**

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
2. Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

#### **DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bidang tanah dengan panjang 170 m dan lebar 6 m yang terletak didusun setiti RT 08 Desa simpang sungai duren Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi Provinsi Jambi yang saat ini telah dijadikan fasilitas umum sebagai jalan perumahan Mendalo Residence adalah sah dan berdasar hukum milik PT Rimba Guna Makmur;

*Halaman 15 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt*



3. Menyatakan bidang tanah dengan panjang 91 m dan lebar 6 m yang terletak didusun setiti RT 08 Desa simpang sungai duren Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi Provinsi Jambi yang saat ini telah dijadikan fasilitas umum sebagai jalan perumahan Mendalo Residence adalah sah dan berdasar hukum milik PT Rimba Guna Makmur;
4. Menyatakan Surat Ganti Rugi tanah dan tanaman tanggal 27 Mei 2013 yang terletak di belakang IAIN STS Jambi adalah bukan alas yang sah menurut Hukum dan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, maka Turut Tergugat telah mengajukan jawabannya secara elektronik melalui aplikasi *e-court* Pengadilan Negeri Sengeti, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Sdr. Muchsinin telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi pada tanggal 20 April 2020, dengan melampirkan alas hak sebagai berikut:
  - a. Surat Dijual beli tanggal 21 Djanuari 1960. (Asli);
  - b. Surat Keterangan Hibah tanggal 28 November 2019 No.Reg : 10/03/SSD/2019 yang diketahui oleh Mulyadi selaku Kepala Desa Simpang Sungai Duren. (Asli);
  - c. Surat Keterangan Jual Beli tanggal 14 Januari 2020 No.Reg : 01/02/SSD/2020 yang diketahui oleh Mulyadi selaku Kepala Desa Simpang Sungai Duren. (Asli);
  - d. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 14 Januari 2020 atas nama Muchsinin yang diketahui oleh Mulyadi selaku Kepala Desa Simpang Sungai Duren. (Asli);
  - e. Surat Pernyataan tanggal 14 Januari 2020 atas nama Muchsinin. (Asli);
  - f. Surat Pemyataan tanggal 14 Januari 2020 atas nama Muchsinin yang diketahui oleh Mulyadi selaku Kepala Desa Simpang Sungai Duren. (Asli);
  - g. Surat Pemyataan Tua-Tua Kampung dan Pemilik Tanah Berbatasan yang diketahui oleh Mulyadi selaku Kepala Desa Simpang Sungai Duren. (Asli);

*Halaman 16 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt*



- h. Berita Acara Persetujuan Penetapan Batas Bidang Tanah atas nama Muchsinin. (Asli)
2. Bahwa Sdr. Abdurahman Yusyari telah menyurati Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi melalui surat tanggal 13 Juli 2020 perihal : Permohonan sanggahan penerbitan sertifikat yang terletak di Desa Simpang Sungai Duren;
  3. Bahwa Sdr. Abdurahman Yusyari kembali menyurati Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi melalui surat tanggal 28 April 2021 perihal : Permohonan sanggahan penerbitan sertifikat yang terletak di Desa Simpang Sungai Duren;
  4. Bahwa Sdr. Abdurahman Yusyari kembali menyurati Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi melalui surat tanggal 25 Juni 2021 perihal : Tanggapan Pemohon terhadap surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, Nomor : 282/SP-15.05.300.HP.01/V/2121;
  5. Bahwa pada tanggal 18 Juni 2021 Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi digugat oleh Sdr. Abdurahman Yusyari dengan perkara No. 23/Pdt.G/2021/PN,Snt di Pengadilan Negeri Sengeti dan Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi sebagai Turut Tergugat;
  6. Bahwa terhadap Permohonan Sdr. Muchsinin tidak dilanjutkan prosesnya sampai adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Berdasarkan uraian dari Turut Tergugat diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti berkenan memutuskan:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan dikeluarkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Turut Tergugat bebas dari segala biaya yang timbul atas perkara ini;

Demikian Jawaban kami, kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan mengabulkannya. Seandainya Majelis Hakim berpendapat lain kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aquo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara



elektronik melalui aplikasi *E-Court* Pengadilan Negeri Sengeti pada persidangan tanggal 05 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa terhadap Replik tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Duplik secara elektronik melalui aplikasi *E-Court* Pengadilan Negeri Sengeti pada persidangan tanggal 19 Agustus 2021;

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

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 115/JLK/2011 tanggal 14 Juni 2011, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa yang merupakan fotokopi dari fotokopi dan selanjutnya diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi Surat Kesepakatan Ganti Rugi Tanah dan Tanaman tanggal 29 Mei 2013, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli antara Penggugat dengan Musar tanggal 7 Juni 2013, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **P-3**;
4. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli antara Penggugat dengan Marino tanggal 7 Juni 2013, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **P-4**;
5. Fotokopi Surat Permohonan Sanggahan Penerbitan Sertifikat yang terletak di Desa Simpang Sungai Duren tanggal 28 April 2021, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **P-5**;
6. Fotokopi Surat Tanggapan Penggugat terhadap Surat Kepala Kantor Pertanahan Kab. Muaro Jambi Nomor 282/SP-15.05.300.HP.01/V/2021 tanggal 25 Juni 2021, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa yang merupakan fotokopi dari fotokopi dan selanjutnya diberi tanda **P-6**;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi sebagai berikut;

1. Saksi **Zulkifli H. A. R.**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga ataupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat. Untuk Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Saksi menerangkan kenal dan mengetahui, namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan serta untuk Turut Tergugat, Saksi menerangkan



mengetahui namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat saat Penggugat membeli tanah Saksi yang berlokasi di Desa Simpang Sungai Duren, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi dengan luas sebesar 99.407 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat ratus tujuh meter persegi);
- Bahwa Saksi menjual tanah tersebut kepada pihak Penggugat dengan kondisi lahan saat itu masih berupa tanaman pohon karet tua;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas wilayah objek lahan tersebut yaitu:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan lahan milik Saudara Jasman;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan lahan milik Pak Tudin;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan lahan milik Saudara Trimo Rejo;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan sekolah UIN (IAIN STS Jambi);
- Bahwa Saksi menjual tanah tersebut kepada Penggugat pada akhir tahun 2010 dengan alas hak yaitu Sertifikat Hak Milik atas nama Saksi dengan luas lahan 99.407 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat ratus tujuh meter persegi);
- Bahwa setelah menjual lahan tersebut, Saksi sudah tidak mengetahui apakah Sertifikat tersebut apakah sudah balik nama kepada nama Penggugat atau belum;
- Bahwa berdasarkan informasi dari Penggugat, tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dalam perkara ini bersebelahan dengan tanah yang Saksi jual kepada pihak Penggugat yaitu tanah dengan luas 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi);
- Bahwa sepengetahuan Saksi permasalahan yang disengketakan lahan seluas 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) yang terletak di Rt. 08 Desa Simpang Sungai Duren Kecamatan Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa lahan seluas 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) telah di klaim sebagai lahan milik Tergugat I yang sudah dibeli dari Saudara Paryono;
- Bahwa untuk lahan seluas 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut pada tahun 2018 oleh Tergugat I sudah dibangun beberapa

*Halaman 19 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt*



unit perumahan sekitar 8 (delapan) unit rumah yang merupakan perumahan pensiunan tantara namun Saksi tidak mengetahui siapa yang membangun;

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Saudara Paryono;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I sudah pernah dilakukan upaya Mediasi namun hasilnya tidak berhasil dan pada saat dilakukan mediasi tersebut, Saksi tidak ikut berunding atau tidak ikut menyampaikan sesuatu, dan Saksi hanya melihat proses dari Mediasi tersebut saja;
- Bahwa sepengetahuan Saksi objek lahan 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) yang disengketakan tersebut awalnya sudah ditanami pohon karet muda oleh Saudara Trimo Rejo, kemudian pada tahun 2013 Penggugat juga sudah membayar ganti rugi atas tanaman karet muda kepada Saudara Trimo Rejo, akan tetapi objek lahan seluas 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut di klaim oleh pihak Tergugat I yang sudah dibeli dari Saudara Paryono;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I pernah mencoba untuk menyepakati soal ganti rugi perihal beberapa unit perumahan yang sudah dibangun di atas lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut dan hasilnya kedua belah pihak tidak sepakat perihal ganti rugi tersebut;
- Bahwa untuk lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) yang dimaksud itu sepengetahuan Saksi adalah milik Saudara Trimo Rejo yang telah dibeli juga oleh Penggugat dan Saksi mengetahui hal tersebut dari Penggugat sendiri dan yang posisi lahannya bersebelahan dengan lahan yang pada waktu itu Saksi jual kepada Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut awalnya milik Saudara Trimo Redjo kemudian dibeli oleh Penggugat pada tahun 2013 dari informasi dari Penggugat sendiri dan warga sekitar;
- Bahwa saat itu Penggugat memberitahukan informasi tersebut kepada Saksi pada sekitar tahun 2019;
- Bahwa Saksi mengakui memang tidak pernah melihat semacam surat atau dokumen kepemilikan atau penguasaan tanah terhadap objek lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) atas nama Saudara Trimo Redjo tersebut;

*Halaman 20 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt*



- Bahwa terhadap bangunan perumahan yang dibangun di atas lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) Saksi benar-benar tidak mengetahui siapa yang membangun unit perumahan tersebut;
- Bahwa Saksi benar-benar tidak mengetahui dari pihak Penggugat dengan pihak Tergugat I apakah memang ada hubungan keluarga atau kerabat atau tidak, dan Saksi memang tidak begitu mengenali pihak Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang menguasai lahan 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi jelaskan bahwa terhadap Bukti P-2 yaitu berupa Surat Kesepakatan Ganti Rugi Tanah dan Tanaman, bahwa Saksi sebelumnya memang pernah melihat secara langsung surat tersebut dan Saksi belum pernah melihat dokumen Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa kesepakatan ganti rugi tanah dan tanaman dari pihak Penggugat dengan pihak Saudara Trimo Redjo tersebut pada bulan Mei tahun 2013;
- Bahwa saat ini lahan yang dijual Saksi yang luasnya sebesar 99.407 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat ratus tujuh meter persegi) kepada pihak Penggugat sudah ada bangunannya yaitu dalam bentuk perumahan;
- Bahwa yang membangun perumahan di lahan sebesar 99.407 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat ratus tujuh meter persegi) tersebut adalah Penggugat sendiri;
- Bahwa Saksi jelaskan bahwa memang ada akses jalan masuk di area lahan sebesar 99.407 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat ratus tujuh meter persegi) dan di area lahan 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut;
- Bahwa untuk posisi keberadaan akses jalan masuk itu berada di lahan sebesar 99.407 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat ratus tujuh meter persegi) yang sudah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Saudara Musar;
- Bahwa sepengetahuan Saksi terhadap objek lahan sebesar 99.407 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat ratus tujuh meter persegi) tersebut sampai dengan saat ini tidak ada masalah persengketaan;
- Bahwa Saksi jelaskan bahwa terhadap Bukti T-6 dalam persidangan ini yaitu berupa pemecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.288



- terletak di Desa Simpang Sungai Duren, bahwa Saksi sebelumnya pernah melihat langsung sertifikat-sertifikat pemecahan tersebut;
- Bahwa Saksi jelaskan bahwa mengenai kesepakatan yang dilakukan antara pihak Penggugat dengan pihak Saudara Trimo Redjo perihal lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut berupa Surat Kesepakatan Ganti Rugi Tanah dan Tanaman itu, yang sampai dengan saat ini Saksi benar-benar tidak mengetahuinya alasannya, dikarenakan pada waktu itu Saksi memang tidak kepikiran menanyakan hal tersebut kepada Penggugat;
  - Bahwa Saksi juga tidak pernah menanyakan hal tersebut kepada Saudara Trimo Redjo, karena Saksi sudah jarang bertemu;
  - Bahwa Saksi jelaskan bahwa informasi dari Penggugat dasar penguasaan lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) itu awalnya dalam penguasaan dari pihak Saudara Trimo Redjo yang berasal dari warisan orangtua Saudara Trimo Redjo;
  - Bahwa sebelum dibeli lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) dari pihak Penggugat, lahan tersebut saat dalam penguasaan Saudara Trimo Redjo itu memang belum bersertifikat;
2. Saksi **Ahmad Tarmizi MD**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan Penggugat. Untuk Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Saksi menerangkan kenal, namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan serta untuk Turut Tergugat, Saksi menerangkan mengetahui namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat ketika Saksi menjadi Kepala Desa Simpang Sungai Duren dan Penggugat merupakan warga Saksi;
  - Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Desa dari tahun 2009 sampai dengan tahun 2013;
  - Bahwa Saksi mengetahui permasalahan objek sengketa lahan dalam perkara ini yaitu lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) yang terletak di Rt. 08 Desa Simpang Sungai Duren, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi;
  - Bahwa keadaan objek lahan tersebut terdapat bangunan perumahan bersubsidi yang bernama Komplek Residence Mendalo;



- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa Penggugat tersebut adalah seorang pengusaha;
- Bahwa Saksi jelaskan batas-batas wilayah dalam objek lahan tersebut yaitu :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan lahan milik Penggugat yang luasnya 99.407 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat ratus tujuh meter persegi);
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan lahan milik masyarakat desa yaitu Sungkono dkk;
  - Sebelah Timur dan sebelah Barat Saksi tidak mengingatnya;
- Bahwa Saksi jelaskan bahwa saat Saksi menjadi Kepala Desa, Saksi pernah mengeluarkan Surat Izin Prinsip untuk pembangunan 700 (tujuh ratus) unit rumah;
- Bahwa yang mengajukan permohonan izin pembangunan perumahan tersebut yaitu Penggugat;
- Bahwa pada waktu itu Penggugat mengajukan permohonan izin pembangunan perumahan di lahan yang luasnya sebesar 99.407 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat ratus tujuh meter persegi) dan bukan di lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi);
- Bahwa sepengetahuan Saksi awal mulanya yang menguasai objek lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut adalah Datuk Mulyono;
- Bahwa seingat Saksi lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut awalnya milik Datuk Mulyono dari catatan arsip Saksi saat Saksi menjadi Kepala Desa;
- Bahwa Saksi tidak bisa menunjukkan catatan arsip tersebut dalam persidangan ini karena sudah tidak tahu lagi dimana;
- Bahwa Saksi jelaskan bahwa lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) saat ini dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa seingat Saksi pada beberapa tahun yang lalu ada 3 (tiga) orang datang ke rumah Saksi untuk melaporkan status lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut, dan Saksi hanya mengingat bahwa salah satu orang tersebut bernama Saksi Muslim yang merupakan orang kepercayaan Penggugat menjelaskan bahwa lahan 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut sudah dibeli oleh Penggugat;



- Bahwa saat pertemuan tersebut Penggugat tidak hadir dan tidak ada Surat Kuasa dari Penggugat kepada Saksi Muslim saat pertemuan tersebut;
  - Bahwa seingat Saksi tidak ada semacam serah terima transaksi atau penyerahan dokumen penguasaan terhadap lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) pada saat pertemuan tersebut, karena proses penyerahan jual beli tidak dihadapan Saksi, dan Saksi hanya mendapat laporan dari Saksi Muslim dan temannya bahwa lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) sudah dikuasai oleh Penggugat;
  - Bahwa berdasarkan informasi dari Saksi Muslim yang merupakan orang kepercayaan Penggugat bahwa nilai objek lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) pada saat itu;
  - Bahwa Saksi tidak melihat secara langsung proses transaksi jual beli terhadap lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) dan Saksi hanya mendapat laporan saja berupa diperlihatkan suatu dokumen hasil jual beli bahwa lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) sudah dikuasai oleh Penggugat;
  - Bahwa seingat Saksi saat itu Saksi mendapat laporan bahwa lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) telah dikuasai oleh pihak Penggugat dari Saksi Muslim dan temannya tersebut pada bulan Mei tahun 2013;
  - Bahwa Saksi Muslim juga menjelaskan bahwa saat dilakukan transaksi dan serah terima dokumen penguasaan atas lahan 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) itu dilakukan seminggu sebelum Saksi Muslim dan teman-temannya datang ke Kantor Desa Saksi untuk melaporkan hal tersebut;
  - Bahwa pada saat itu Saksi Muslim melaporkan kepada Saksi bahwa Saksi Muslim juga memperlihatkan surat penguasaan lahan 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) berupa sporadik yang masih atas nama Saudara Mulyono;
3. Saksi **Muslim**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan dengan Penggugat karena merupakan teman Saksi namun tidak ada hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan Penggugat. Untuk Tergugat I, Saksi menerangkan hanya



- sebatas mengetahui namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan, sedangkan untuk Tergugat II dan Tergugat III, Saksi menerangkan tidak kenal, serta untuk Turut Tergugat, Saksi menerangkan mengetahui namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan objek sengketa lahan dalam perkara ini yaitu tanah sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) yang terletak di Rt. 08 Desa Simpang Sungai Duren, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi batas-batas wilayah dalam objek lahan tersebut yaitu :
    - Sebelah Utara berbatasan dengan lahan kavling milik Saudara Pak Tudin selaku Dosen IAIN Jambi;
    - Sebelah Timur berbatasan dengan lahan milik Saudara Trimo Rejo;
    - Sebelah Selatan berbatasan dengan lahan Pala tua milik Saudara Jasman;
    - Sebelah Barat berbatasan dengan pembangunan Kavling Perumahan milik Penggugat;
  - Bahwa Saksi mengetahui sejarah lahan objek lahan di Desa Simpang Sungai Duren, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi tersebut yaitu pada awal tahun 2011 Penggugat melalui perantara Saksi membeli lahan dengan luas sebesar 99.407 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Simpang Sungai Duren, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi dari Saksi Zulkifli yang awalnya tidak ada permasalahan;
  - Bahwa setelah dibelinya lahan tersebut, beberapa tahun kemudian ternyata ada kelebihan pengukuran lahan tersebut dengan luas 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) yang diklaim penguasaannya adalah Saudara Trimo Rejo, lalu Penggugat melalui Saksi selaku perantara sudah membayar ganti rugi atas tanaman yang berada di lahan 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut kepada pihak Saudara Trimo Rejo;
  - Bahwa tujuan Penggugat tersebut membayar ganti rugi atas tanaman yang berada di lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut kepada pihak Saudara Trimo Rejo itu, supaya lahan 11.000 M<sup>2</sup>

*Halaman 25 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt*



- (sebelas ribu meter persegi) tersebut berada dalam penguasaan Penggugat;
- Bahwa beberapa tahun kemudian setelah Penggugat mengganti rugi tanaman yang berada di lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut kepada Saudara Trimo Rejo, oleh pihak Saudara Trimo Rejo tersebut lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) itu ternyata sudah dijualnya kepada Tergugat I;
  - Bahwa Saksi jelaskan bahwa saat Penggugat membeli lahan di kawasan Desa Simpang Sungai Duren tersebut memang terdapat lahan yang masih belum diratakan yaitu lahan karet yang diklaim merupakan penguasaan Saudara Trimo Rejo tersebut yang luasnya 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi), sehingga Penggugat dengan pihak Saudara Trimo Rejo sepakat untuk mengganti rugi terhadap tanaman pohon karet di lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut;
  - Bahwa Saksi mendapat informasi dari masyarakat sekitar bahwa lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut memang awalnya merupakan penguasaan dari Saudara Trimo Rejo;
  - Bahwa di lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut ditandai dengan tanaman yang jenis usianya berbeda dengan jenis tanaman yang berada di lahan sekitarnya tersebut;
  - Bahwa Saksi baru mengetahui bahwa lahan 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) dari pihak Saudara Trimo Rejo menjualnya kepada Tergugat I pada saat adanya rapat mediasi di Kantor Desa antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat I tersebut;
  - Bahwa Saksi jelaskan bahwa kondisi objek lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut telah dibangun kavling perumahan;
  - Bahwa Saksi mengetahui informasi dari masyarakat sekitar bahwa yang membangun kavling perumahan di lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut adalah dari Tergugat I;
  - Bahwa pada saat itu memang ada komplain dari Penggugat perihal dibangunnya kavling perumahan di lahan 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut, namun dari pihak Tergugat I belum ada tanggapan sampai dengan saat ini dan tetap membangun kavling perumahan di objek lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut;

*Halaman 26 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt*



- Bahwa berdasarkan informasi dari Penggugat bahwa alasan Tergugat I tetap membangun kavling perumahan di objek lahan 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut karena Tergugat I merasa sudah melakukan Jual Beli terhadap Sertifikat Surat Tanah yang dibelinya dari keponakannya Saudara Trimo Rejo;
- Bahwa Saksi tidak begitu kenal dekat dengan Saudara Trimo Rejo;
- Bahwa sekitar pada tahun 2020 dilakukan mediasi mengenai pembahasan lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) antara Penggugat dengan Tergugat I dan dinyatakan tidak berhasil;
- Bahwa Saksi datang saat Mediasi di Kantor Desa Simpang Sungai Duren tersebut dan seingat Saksi, Saudara Trimo Rejo tidak hadir pada saat Mediasi itu;
- Bahwa Saksi pernah melihat secara langsung Surat Kesepakatan Ganti Rugi di lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut;
- Bahwa yang membuat surat tersebut adalah Penggugat dan pihak yang tertera dalam isi surat tersebut adalah pihak Penggugat dengan Saudara Trimo Rejo dan diketahui juga oleh pihak Kepala Desa Sungai Duren;
- Bahwa Surat Kesepakatan Ganti Rugi lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut dibuatnya di kantor Penggugat yang dihadiri oleh Penggugat, Saudara Trimo Rejo dan dihadiri juga oleh Saksi-saksi yang bernama Saudara Khotib Umami, Saudara Paryono dan Saksi sendiri;
- Bahwa setelah surat tersebut ditandatangani oleh para pihak, selanjutnya sekitar beberapa minggu kemudian Saksi sendiri yang mengantarkan langsung surat tersebut ke Kantor Kepala Desa Sungai Duren itu;
- Bahwa Kepala Desa Sungai Duren pada saat itu bernama Saksi Ahmad Tarmizi MD;
- Bahwa pada saat penyerahan uang ganti rugi dari Penggugat dengan Saudara Trimo Rejo bukan dihadapan langsung Kepala Desa Sungai Duren tersebut;
- Bahwa mengenai tanggal dari pertemuan para pihak yang tercantum di Surat Kesepakatan Ganti Rugi dengan tanggal dari tanda tangan Kepala Desa Sungai Duren tersebut, Saksi tidak mengingatnya;

*Halaman 27 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt*



- Bahwa Saksi hanya mengetahui lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut termasuk milik Saksi Zulkifli yang telah dijual dan dibeli oleh Penggugat, namun beberapa waktu kemudian Saksi mendapat informasi dari Penggugat bahwa ternyata lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) diklaim masih dalam penguasaan Saudara Trimo Rejo, dan di lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut ditandai dengan tanaman yang jenis usianya berbeda dengan jenis tanaman yang berada di lahan sekelilingnya yang dibeli Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi memang tidak pernah melihat secara langsung semacam Sertifikat Tanah yang menandakan bahwa lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut merupakan penguasaan dari Saudara Trimo Rejo;
- Bahwa saat itu yang berinisiatif terhadap lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) perihal disepakati ganti rugi atas tanaman yang berada di atas lahan masih dalam penguasaan Saudara Trimo Rejo adalah Saksi sendiri yang berinisiatif hal tersebut;
- Bahwa berdasarkan informasi dari Penggugat bahwa Saudara Trimo Rejo menjual lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut kepada Tergugat I sekitar beberapa tahun yang lalu;
- Bahwa berdasarkan informasi dari masyarakat setempat bahwa pembangunan kavling perumahan di lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut dibangun oleh Penggugat memakai nama perusahaan yang dikelola Tergugat I namun Saksi tidak tahu nama dari perusahaan yang dikelola tersebut;
- Bahwa Saksi juga ikut menandatangani surat pernyataan kesepakatan ganti rugi perihal lahan 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) antara Penggugat dengan Saudara Trimo Rejo tersebut;
- Bahwa Penggugat belum mengetahui untuk mengupayakan dalam hal melegitimasi Hak Penguasaan lahan tersebut, karena belum sempat terpikirkan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Saudara Paryono merupakan keponakan dari saudara Trimo Rejo, namun Saksi tidak begitu kenal dengan Saudara Paryono;

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

*Halaman 28 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt*



1. Fotokopi Akta Pendirian PT. Rimba Guna Makmur Nomor 06 tertanggal 12 April 2008 oleh Firdaus Abu Bakar, SH., MKn, Notaris di Kota Jambi, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **T-I, T-II, T-III (1)**;
2. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, Daftar Perseroan Nomor : AHU-33618.AH.01.01 Tahun 2008 tertanggal 16 Juni 2008, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa yang merupakan fotokopi dari fotokopi dan selanjutnya diberi tanda **T-I, T-II, T-III (2)**;
3. Fotokopi Jual Beli Saham antara pihak Abdurahman Yusyari selaku Pihak Pertama, dengan pihak Muchsinin selaku Pihak Kedua tertanggal 1 Februari 2018, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **T-I, T-II, T-III (3)**;
4. Fotokopi Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Rimba Guna Makmur Nomor AHU-AH.01.03-0052705 oleh Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia tertanggal 3 Februari 2018, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa yang merupakan fotokopi dari fotokopi dan selanjutnya diberi tanda **T-I, T-II, T-III (4)**;
5. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Rimba Guna Makmur nomor 34 tertanggal 3 Februari 2018 oleh Bambang Hadinata, SH., M.Kn, Notaris di Kota Jambi, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **T-I, T-II, T-III (5)**;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 288 terletak di Kel / Desa Simp. Sei Duren, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa yang merupakan fotokopi dari fotokopi dan selanjutnya diberi tanda **T-I, T-II, T-III (6)**;
7. Fotokopi Surat Persetujuan Prinsip Nomor 503/1/147/II/DPMPSTSP tertanggal 26 November 2018 diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Muaro Jambi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **T-I, T-II, T-III (7)**;
8. Fotokopi Surat Rekomendasi Perizinan Pemanfaatan Ruang No. 695/035/RPPR/TKPRT-MJ/DPUPR/2019 tertanggal 22 April 2019 diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Muaro Jambi Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan



telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **T-I, T-II, T-III (8)**;

9. Fotokopi Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) Nomor 660.04/20/SPPL/II.I/DLH, tertanggal 12 Februari 2019, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **T-I, T-II, T-III (9)**;
10. Fotokopi Site Plan Apemas Mendalo Residence tanggal 25 Agustus 2016 Nomor 653/16/SP/TTK/2016, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **T-I, T-II, T-III (10)**;
11. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli antara Muchsinin sebagai Pihak I dan Legiono sebagai Pihak ke II tertanggal 14 Januari 2020, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa yang merupakan fotokopi dari fotokopi dan selanjutnya diberi tanda **T-I, T-II, T-III (11)**;
12. Fotokopi Surat Djual Beli tertanggal 21 Djanuari 1960, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa yang merupakan fotokopi dari fotokopi dan selanjutnya diberi tanda **T-I, T-II, T-III (12)**;
13. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Legiono tertanggal 29 November 2019, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa yang merupakan fotokopi dari fotokopi dan selanjutnya diberi tanda **T-I, T-II, T-III (13)**;
14. Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 21763 / 2020 Kementerian Agraria dan Tata Ruang / BPN Muaro Jambi tertanggal 20 April 2020, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **T-I, T-II, T-III (14)**;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Tergugat telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi **Budi Sucipto**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan dengan Penggugat. Untuk Tergugat I, Saksi menerangkan tidak kenal, sedangkan untuk Tergugat II dan Tergugat III, Saksi menerangkan kenal karena merupakan tetangga, namun tidak memiliki hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan, serta untuk Turut Tergugat, Saksi menerangkan mengetahui namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;



- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan objek sengketa lahan dalam perkara ini yaitu tanah sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) yang terletak di Rt. 08 Desa Simpang Sungai Duren, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi batas-batas wilayah dalam objek lahan tersebut yaitu :
  - Sebelah Barat berbatasan dengan lahan kavling milik Saudara Sungkono berupa perumahan Mendalo Residence;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan lahan milik Saudara Tarmizi;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan lahan milik Saudara Sugiono;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan lahan milik Saudara Tupari als Keling;
- Bahwa Saksi mengetahui sejarah lahan objek lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) yang terletak di Rt. 08 Desa Simpang Sungai Duren, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi tersebut, yang pada awalnya lahan tersebut milik Saudara Sungkono, karena Saksi sering melihat Saudara Sungkono sering ke lahan tersebut untuk memotong-motong getah pohon karet tersebut;
- Bahwa Saksi terakhir kali melihat Saudara Sungkono berada di lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut sekitar 2 (dua) tahunan yang lalu;
- Bahwa Saksi sudah tidak ingat lagi pertama kali melihat Saudara Sungkono berada di lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut;
- Bahwa selain Saudara Sungkono, juga terdapat anak dari Saudara Sungkono serta keluarga Saudara Sungkono yang berada di lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi);
- Bahwa Saksi kenal dengan Saudara Trimo Rejo yang merupakan kakak kandung dari Saudara Sungkono;
- Bahwa Saksi juga pernah melihat Saudara Trimo Rejo berada di lokasi lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut bersama Saudara Sungkono;
- Bahwa hanya mengetahui lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) yang terletak di Rt. 08 Desa Simpang Sungai Duren itu dikuasai oleh pihak keluarga Saudara Sungkono, namun mengenai cara memperoleh atas penguasaan lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup>



- (sebelas ribu meter persegi) sampai berada dalam penguasaan Saudara Sungkono, Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut berada dalam penguasaan Saudara Sungkono dan Saudara Trimo Rejo, karena Saksi juga sering melihat Saudara Trimo Rejo juga ikut memotong-motong getah pohon karet tersebut;
  - Bahwa pada lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut hanya berupa lahan Kebun Karet saja;
  - Bahwa untuk kondisi lahan di area Desa Simpang Sungai Duren yang Saksi lihat sampai dengan saat ini ada beberapa lahan yang sudah di bulldozer;
  - Bahwa yang Saksi lihat yang dilakukan bulldozer pada tahun 2013 hanya di area lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) bekas kebun karet yang dikuasai oleh Saudara Sungkono;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan orangtua Saudara Trimo Rejo dan Saudara Sungkono;
  - Bahwa Saksi hanya mengetahui Saudara Trimo Rejo memiliki adik kandung yang bernama Saudara Sungkono;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi penguasaan atas lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) antara Saudara Trimo Rejo dengan Saudara Sungkono berada di dalam satu bidang lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi), yang artinya lahan yang dikuasai Saudara Trimo Rejo dengan Saudara Sungkono bersebelahan 1 (satu) lokasi yang masih berada di dalam area lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut;
  - Bahwa Saksi tidak pernah melihat dan tidak mengetahui semacam surat kepemilikan atau penguasaan atau dokumen terkait Saudara Trimo Rejo dan Saudara Sungkono atas lahan 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut;
  - Bahwa yang sering Saksi lihat lahan 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut hanya berupa lahan Kebun Karet saja;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II karena merupakan anak kandung dari Saudara Sugiono;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Saudara Paryono karena merupakan anak kandung dari Saudara Sugiono yang juga merupakan kakak kandung dari Tergugat II;



- Bahwa yang menggarap lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) ditanami pohon karet tersebut adalah Saudara Paryono, karena Saksi melihat Saudara Paryono menanam pohon karet tersebut sejak kisaran tahun 2011 atau 2012;
  - Bahwa Saksi lihat yang di dozer itu di area lahan 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) bekas kebun karet yang yang dikuasai Saudara Sungkono;
  - Bahwa Saksi bahwa setelah di dozer, Saksi masih melihat ada beberapa pohon karet di lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi);
  - Bahwa pohon karet yang masih tersisa di lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut adalah milik Saudara Paryono, sedangkan yang di dozer itu pohon karet milik Saudara Sungkono;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Saksi Zulkifli tapi tidak begitu dekat karena bukan penduduk Rt. 08 tapi masih satu Desa Simpang Sungai Duren;
  - Bahwa Saksi mengetahui Saksi Zulkifli memiliki lahan di area Desa Simpang Sungai Duren yang posisinya bersebelahan dengan lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) yang dikuasai Saudara Trimo Rejo dan Saudara Sungkono;
  - Bahwa Saksi sampai dengan sekarang tidak mengetahui apakah pernah atau tidaknya mengenai soal penjualan atau pengalihan penguasaan terhadap lahan 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi);
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Saksi Muslim;
  - Bahwa Saksi tidak melihat adanya bangunan di atas lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi), namun yang Saksi lihat terdapat bangunan perumahan di lahan yang bersebelahan dengan lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) yaitu bangunan perumahan Mendalo Residence;
  - Bahwa Saksi sering bahkan hampir setiap hari melewati area lokasi lahan 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi);
  - Bahwa Saksi mengetahui objek lahan yang disengketakan luasnya sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) berdasarkan informasi dari Saudara Paryono sekitar 2 (dua) bulan yang lalu;
2. Saksi **Panji Dwinata**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa Saksi kenal dengan dengan Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan Penggugat. Untuk Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Saksi menerangkan kenal, namun tidak memiliki hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan, serta untuk Turut Tergugat, Saksi menerangkan mengetahui namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;
- Bahwa Saksi tidak ada hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, penguasaan atas objek lahan di Desa Simpang Sungai Duren tersebut adalah yang bernama Tergugat I;
- Bahwa objek lahan tersebut dikuasai oleh Tergugat I, karena pada waktu itu Tergugat I meminta bantuan kepada Saksi untuk mengurus pembuatan legalitas Pemecahan Sertifikat atas objek lahan tersebut di Kantor BPN Muaro Jambi;
- Bahwa sehari-hari Saksi bekerja sebagai Konsultan Pengembang;
- Bahwa Tergugat I memiliki objek lahan di Desa Simpang Sungai Duren Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi yang luasnya sebesar 99.407 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat ratus tujuh meter persegi) yang dibeli dari pihak Penggugat selaku pemilik pertama dan sudah dibangun beberapa perumahan di atas lahan tersebut sebelumnya oleh Penggugat;
- Bahwa kemudian Tergugat I melakukan Kontrak Kerja kepada Saksi selaku Konsultan Pengembang untuk mengurus pembuatan Pemecahan Sertifikat atas objek lahan tersebut di Kantor BPN termasuk yang sudah dibangun beberapa perumahan tersebut;
- Bahwa sebelumnya sudah dilakukan pemecahan Sertifikat oleh Penggugat, namun ada sebagian di objek lahan tersebut belum dilakukan pemecahan Sertifikat;
- Bahwa lokasi objek lahan yang sudah dilakukan pemecahan Sertifikat itu di bidang objek yang sudah dibangun Perumahan Mendalo Residence yang masih di area Desa Simpang Sungai Duren ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan objek lahan tersebut dibeli oleh Tergugat I dari Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui dari objek lahan di area Desa Simpang Sungai Duren yang luasnya 99.407 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat ratus tujuh meter persegi) terdapat objek sengketa lahan di

*Halaman 34 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt*



dalamnya dengan luas sekitar sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi), hal ini dikarenakan adanya perbedaan pengukuran di dalam Sertifikat dengan keadaan pengukuran tanah yang sebenarnya yang dikeluarkan dari BPN yang ternyata tidak termasuk di dalam Sertifikat tersebut;

- Bahwa Saksi langsung memberitahukan kepada Tergugat I atas perbedaan pengukuran tersebut, dan tanggapan Tergugat I bahwa saat membeli lahan tersebut dari Penggugat memang keadaan objek lahan dan dokumentasinya sudah seperti itu;
- Bahwa Saksi baru mengetahui adanya perbedaan pengukuran tersebut pada tahun 2019;
- Bahwa Saksi jelaskan bahwa di atas lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> tersebut terdapat ada beberapa bangunan perumahan yang diperuntukkan milik Anggota TNI dan setelah bangunan perumahan sudah siap maka otomatis diserahkan kepada pihak TNI berikut diserahkan berupa Sertifikat, IMB dan dokumen pendukung lainnya;
- Bahwa kejadian perbedaan ukuran Sertifikat dengan keadaan pengukuran tanah yang sebenarnya yang dikeluarkan dari BPN itu ternyata malah baru diketahui setelah adanya bangunan perumahan tersebut yang berada di atas lahan sengketa ini;
- Bahwa di atas lahan objek sengketa terdapat sekitar 10 (sepuluh) sampai dengan 15 (lima belas) unit bangunan perumahan;
- Bahwa pada awalnya ketika Tergugat I membeli objek lahan tersebut dari Penggugat, bahwa Tergugat I sudah meyakini dokumen berupa Site Plan atau gambar peta dimensi yang berasal dari pihak Tergugat I sama dan sesuai dengan keadaan tata lokasi objek lahan yang sebenarnya, dan dokumen Site Plan tersebut juga sudah disahkan dari pihak Dinas Perumahan dan Pemukiman (Perkim);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan dokumen Site Plan tersebut sudah disahkan oleh pihak Dinas Perkim;
- Bahwa Saksi menjalin kontrak kerja sebagai Konsultan Pengembang kepada Tergugat I sejak Agustus 2019;
- Bahwa Saksi baru mengetahui terdapat perbedaan pengukuran terhadap objek lahan ini saat dilakukan pengukuran oleh pihak BPN di bulan November tahun 2019;
- Bahwa Saksi langsung memberitahukan kepada Tergugat I atas perbedaan pengukuran tersebut, dan tanggapan Tergugat I bahwa

*Halaman 35 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt*



saat itu menyuruh Saksi untuk menemui pemilik objek lahan yang pertama kali tersebut yang bernama Saksi Zulkifli, karena Tergugat I memperoleh objek lahan tersebut dengan membelinya dari Saksi Zulkifli;

- Bahwa kemudian Saksi bertemu dengan Saksi Zulkifli dan informasi dari Saksi Zulkifli bahwa objek lahan yang beliau miliki pada saat itu berasal dari hibah dan warisan dari orangtuanya dengan objek luas lahan sebesar 99.407 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat ratus tujuh meter persegi), lalu Saksi langsung menemui Tergugat I dan menjelaskan informasi tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat Sertifikat objek lahan yang luasnya 99.407 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat ratus tujuh meter persegi) di daerah Desa Simpang Sungai Duren tersebut;
- Bahwa terhadap objek lahan yang luasnya sebesar 99.407 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat ratus tujuh meter persegi) berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan;
- Bahwa yang tertera pada Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut adalah atas nama PT. Rimba Guna Makmur, yang Direktur Utamanya adalah Tergugat I;
- Bahwa PT. Rimba Guna Makmur memang yang membangun perumahan Mendalo Residence tersebut;
- Bahwa awalnya bangunan yang berada di atas lahan 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) sudah mulai dibangun oleh Penggugat sebelum dibeli oleh Tergugat I, yang keadaan lokasi lahannya masih terdapat Bulldozer, kemudian setelah dibeli oleh Tergugat I langsung melanjutkan bangunan perumahan tersebut kemudian secara otomatis langsung diakuisisi saham unit bangunan rumah itu atas nama PT. Rimba Guna Makmur;
- Bahwa pada saat itu Saksi juga menanyakan keadaan lahan yang 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut dan waktu Saksi Zulkifli menjelaskan lahan yang dijualnya kepada Tergugat I itu luas ukurannya memang 99.407 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat ratus tujuh meter persegi). Kemudian menurut informasi dari Saksi Zulkifli mengenai lahan yang luasnya 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi), bahwa lahan tersebut lokasinya berada di luar dari bidang objek lahan yang 99.407 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat ratus tujuh meter persegi) tersebut;

*Halaman 36 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt*



- Bahwa setelah Saksi mendapat informasi dari Saksi Zulkifli tersebut, Saksi langsung konfirmasi lagi kepada Tergugat I, kemudian tanggapan dari Tergugat I langsung memerintahkan Saksi untuk menemui Kepala Desa Simpang Sungai Duren yang pada saat itu bernama Saudara Mulyadi;
- Bahwa saat itu Saudara Mulyadi menjelaskan kepada Saksi bahwa awal objek lahan tersebut dimiliki oleh Tergugat II dan Saudara Tupari, lalu selanjutnya Saudara Mulyadi menyuruh Saksi untuk menemui Tergugat II dan Saudara Tupari, dan Saksi langsung menemui Tergugat II dan Saudara Tupari tersebut;
- Bahwa saat itu Saksi menemui Saudara Tupari terlebih dahulu dan dijelaskan bahwa objek lahan yang dimaksud tersebut hanya bersebelahan dengan lahan miliknya, karena Saudara Tupari sendiri tidak begitu memahaminya;
- Bahwa kemudian Saksi langsung menemui Tergugat II yang menjelaskan bahwa objek lahan tersebut memang dahulu pernah terjadi perselisihan antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat II mengenai permasalahan batasan lahan tersebut, dikarenakan dulu lahan yang dikuasai Tergugat II sudah di Bulldozer oleh lahan milik Penggugat, hal ini dikarenakan pada tahun 2014 lahan yang sudah ditanami Tergugat II yaitu lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut masih masuk dalam wilayah sertifikat bidang lahan yang 99.407 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat ratus tujuh meter persegi) milik Penggugat;
- Bahwa menurut informasi dari Tergugat II bahwa lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) yang dikuasai Tergugat II masih berupa dokumen Sporadik belum bersertifikat;
- Bahwa Saksi juga menanyakan kepada Tergugat II perihal dokumen yang terkait dengan penguasaan terhadap lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut yaitu berupa Surat Jual Beli Tanah yang dibeli pada tahun 1960 oleh Saudara Sungkono selaku orangtua kandung Tergugat II;
- Bahwa setelah Saksi mendapat informasi dari Tergugat II, selanjutnya Saksi langsung melaporkan kepada Tergugat, kemudian Tergugat I langsung memutuskan untuk membeli sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) kepada Tergugat II pada tahun 2019 itu melalui perantara Saksi;



- Bahwa beberapa saat sebelum dilakukan transaksi jual beli tersebut, Saksi berinisiatif menanyakan kepada pihak Kantor BPN Muaro Jambi perihal Surat Jual Beli, lalu Turut Tergugat menerangkan langkah yang dilakukan Saksi sudah sesuai untuk tahapan proses pembuatan sporadik, kemudian Saksi juga disuruh oleh Turut Tergugat untuk melengkapi surat Akta Jual Beli dan dokumen pendukung lainnya untuk persyaratan dalam proses tahapan pembuatan Sertifikat;
- Bahwa pembangunan unit perumahan di atas objek lahan tersebut sudah sesuai berdasarkan Site Plan;
- Bahwa yang mengeluarkan Site Plan pada saat itu dari Penggugat sebelum dilakukan pembelian oleh pihak Tergugat I;
- Bahwa berdasarkan informasi dari Turut Tergugat bahwa Sertifikat tersebut masih dalam tahap proses verifikasi legalitas penandatanganan Sertifikat;
- Bahwa di atas lahan yang 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut terdapat beberapa bangunan perumahan dan untuk beberapa perumahan tersebut sudah ada yang dibeli oleh Anggota TNI yang sudah melunasi pembayarannya kemudian dokumen berupa surat-surat penguasaan, IMB dan dokumen pendukung lainnya juga sudah diberikan;
- Bahwa pembangunan unit perumahan di atas objek lahan tersebut berdasarkan Site Plan yang telah dirancang, yang awalnya memang dibangun di area lahan 99.407 M<sup>2</sup> (Sembilan puluh Sembilan ribu empat ratus tujuh meter persegi), setelah itu dilanjutkan pembangunan perumahan tersebut di lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi);
- Bahwa berdasarkan informasi dari Tergugat II bahwa lahan yang telah ditanami pohon Karet oleh Tergugat II pada lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) sudah diganti rugi oleh pihak Penggugat;
- Bahwa selain itu terdapat dokumen pendukung berupa Surat Keterangan Hibah serta Surat Sporadik atas nama Tergugat II yang dibuat sekitar tahun 2016;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui orangnya saja, tapi Saksi tidak begitu kenal dengan Saudara Trimo Redjo;
- Bahwa Saksi memang pernah melihat langsung Surat Keterangan Hibah dan Surat Sporadik atas nama Tergugat II;



- Bahwa lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) yang ditanami pohon karet yang terkena Bulldozer tersebut sudah dilakukan ganti rugi oleh Penggugat, dan yang menerima ganti rugi tersebut adalah Saudara Trimo Redjo;
- Bahwa berdasarkan informasi dari Tergugat II yang menerangkan kepada Saksi bahwa lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut awalnya juga dikuasai sebagian oleh Saudara Trimo Redjo yang merupakan bagian dari keluarga Tergugat II;
- Bahwa pada saat itu Tergugat II menerangkan kepada Saksi bahwa yang menerima ganti rugi langsung dari Penggugat adalah Saudara Trimo Redjo dengan sepengetahuan dari Tergugat II, karena pada saat itu Saudara Trimo Redjo juga ikut andil menanam pohon karet tersebut.;
- Bahwa pada tahun 2019 itu bangunan perumahan di atas objek lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut memang sudah ada;
- Bahwa diantara Penggugat dengan Tergugat I sudah dilakukan upaya Mediasi namun hasilnya tidak berhasil;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya Mediasi tersebut berdasarkan informasi dari Tergugat I yang mengatakan kepada Saksi bahwa sebelumnya Penggugat dengan Tergugat I sudah dilakukan Mediasi, dan sampai melibatkan juga dari pihak TNI dan dari pihak Kepolisian ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi objek lahan 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) yang disengketakan tersebut awalnya sudah ditanami pohon karet muda oleh Saudara Trimo Rejo, kemudian pada tahun 2014 awal Penggugat juga sudah membayar ganti rugi atas tanaman karet muda kepada Saudara Trimo Rejo, akan tetapi objek lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut malah diklaim oleh Tergugat I yang sudah dibeli dari Penggugat;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat I mencoba untuk menyepakati soal ganti rugi perihal beberapa unit perumahan yang sudah dibangun di atas lahan 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) tersebut dan hasilnya tidak sepakat perihal ganti rugi tersebut;
- Bahwa Saksi jelaskan informasi dari Tergugat II mengatakan kepada Saksi bahwa Saudara Trimo Redjo merupakan kakak kandung dari Saudara Sungkono;



- Bahwa ketika Saksi bertemu dengan Tergugat II, saat itu Saksi melihat juga yang hadir adalah Saudara Sungkono, Saudara Trimo Redjo dan Saudara Paryono;
- Bahwa saat itu juga Saudara Trimo Rejo, yang juga ikut menjelaskan perihal ganti rugi atas pohon karet tersebut;
- Bahwa Saudara Trimo Rejo sampai dengan saat ini masih hidup;

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

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 288 / Desa Simpang Sungai Duren tanggal 24 Juni 1992 atas nama Abdurahman Yusyairi, Gambar Situasi tanggal 23 Juni 1992 No. 1041/1992 Luas 2.216 M<sup>2</sup>, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **TT-I**;
2. Fotokopi Surat Permohonan Hak Milik atas nama Muchsinin tanggal 20 April 2020, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **TT-II**;
3. Fotokopi Surat Jual Beli tanggal 21 Januari 1960 antara Bahrin bin Tjokrosingo dengan Sungkono bin Partowinangun dan Terimo bin Partowinangun, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **TT-III**;
4. Fotokopi Surat Keterangan Hibah tanggal 28 November 2019 antara Sungkono kepada Legiono yang diketahui oleh Mulyadi selaku Kepala Desa Simpang Sungai Duren, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **TT-IV**;
5. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli tanggal 14 Januari 2020 antara Legiono kepada Muchsinin yang diketahui oleh Mulyadi selaku Kepala Desa Simpang Sungai Duren, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **TT-V**;
6. Fotokopi Surat Keterangan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tanggal 14 Januari 2020 atas nama Muchsinin yang diketahui oleh Mulyadi selaku Kepala Desa Simpang Sungai Duren, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **TT-VI**;
7. Fotokopi Peta Bidang Tanah Nomor : 374/2020, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **TT-VII**;



Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Turut Tergugat tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 05 November 2021, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa, yang selengkapnya sebagaimana dalam berita acara pemeriksaan setempat perkara *a-quo*;

Menimbang, bahwa dari gambar dan batas-batas objek perkara sebagaimana dalam berita acara pemeriksaan setempat tersebut, telah didapat hasil dari Pemeriksaan setempat yang dapat menjadi pedoman bagi Majelis Hakim dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan Kesimpulannya pada persidangan tanggal 15 Desember 2021;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### ***DALAM KONVENSİ***

##### ***DALAM EKSEPSİ***

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi Kewenangan Relatif yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Sengeti tidak berwenang mengadili perkara *a-quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai Kewenangan Relatif tersebut, telah diputus dengan Putusan Sela tertanggal 20 September 2021 dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi kewenangan relatif Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sengeti berwenang untuk mengadili perkara Nomor: 23/Pdt.G/2021/PN.Snt;
3. Menanggung biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan kembali perihal Eksepsi Kewenangan Relatif tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III sebagai berikut :

1. **Gugatan *error in persona klasifikasi plurium litis concertium/kurang pihak***, dengan alasan pada pokoknya bahwa Penggugat dalam gugatannya



tidak menarik pihak-pihak yang memiliki kepentingan hukum dengan objek perkara *a quo* yaitu PT. Rimba Guna Makmur, Saudara Trimo Rejo dan Bank Rakyat Indonesia Tbk, sehingga mengakibatkan gugatan kurang pihak;

2. **Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)**, dengan alasan pada pokoknya bahwa Penggugat terhadap 4 (empat) objek sengketa dalam perkara *a quo* tidak merinci secara patut luasan serta batas-batas masing objek sengketa;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menyebutkan "**Gugatan *error in persona klasifikasi plurium litis concortium/kurang pihak***, dengan alasan pada pokoknya Penggugat dalam gugatannya tidak menarik pihak-pihak yang memiliki kepentingan hukum dengan objek perkara *a quo* yaitu PT. Rimba Guna Makmur, Saudara Trimo Rejo dan Bank Rakyat Indonesia Tbk, sehingga mengakibatkan gugatan kurang pihak";

Menimbang, bahwa dalam Hukum Acara Perdata dikenal asas "*legitima persona standi in judicio*", yang maknanya siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku penggugat maupun tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 279 Rv menjelaskan bahwa "*Barangsiapa mempunyai kepentingan dalam suatu perkara perdata yang sedang berjalan antara pihak-pihak lain, dapat menuntut untuk menggabungkan diri atau campur tangan*". Permohonan penggabungan diri pihak lain dalam pemeriksaan acara perdata, baik atas inisiatif sendiri atau ditarik paksa pihak yang sebagai berperkara disebut sebagai intervensi. Intervensi di dalam hukum acara perdata terdapat 3 (tiga) macam yaitu *vrijwaring*, *voeging*, dan *tussenkomts*;

Menimbang, bahwa dalam Hukum Acara Perdata dikenal istilah gugatan intervensi yaitu yang disebut dengan *vrijwaring*, *voeging* dan *tussenkomts* yaitu :

- *Vrijwaring* adalah ditariknya pihak lain sebagai pihak yang turut berperkara dalam perkara yang sedang diperiksa, sebagaimana diatur dalam Pasal 70 RV sampai dengan Pasal 76 RV;
- *Voeging* adalah keikutsertaan pihak ketiga yang merasa berkepentingan terhadap perkara yang sedang diperiksa atas inisiatif sendiri dengan cara



mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim agar diperkenankan untuk menggabungkan diri kepada salah satu pihak;

- *Tussenkomt* adalah keikutsertaan pihak ketiga atas inisiatif sendiri dalam pemeriksaan sengketa perdata, akan tetapi tidak memihak salah satu pihak, baik penggugat atau tergugat, tetapi demi membela kepentingannya sendiri;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini, baik Penggugat maupun Para Tergugat tidak ada yang menarik pihak ketiga untuk dilibatkan dalam perkara ini juga tidak ada pihak yang mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim untuk menjadi pihak ketiga maupun berdiri sendiri untuk membela kepentingannya sehubungan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Para Tergugat tentang gugatan Penggugat kurang pihak, dipertimbangkan sebagai berikut;

- Bahwa tentang harus ditariknya Bank Rakyat Indonesia, harus dinyatakan ditolak karena dalam uraian jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak digambarkan dengan jelas apa hubungan hukum maupun alasan yuridis untuk menarik pihak tersebut;
- Bahwa tentang harus ditariknya PT Rimba Guna Makmur dan Trimo Redjo telah termasuk dalam pokok perkara sehingga akan dipertimbangkan dalam pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III pada angka 6 yang menyebutkan "**Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)**", dengan alasan pada pokoknya bahwa Penggugat terhadap 4 (empat) objek sengketa dalam perkara *a quo* tidak merinci secara patut luasan serta batas-batas masing objek sengketa", Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada dasarnya Pasal 142 RBg dan Pasal 144 RBg tidak menetapkan syarat formulasi atau isi gugatan. Persyaratan mengenai isi gugatan kita jumpai dalam Pasal 8 angka 3 RV, yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat:

- 1) Identitas dari para pihak;
- 2) Dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan (*middelen van den eis*) atau lebih dikenal dengan *fundamentum petendi* atau *posita*; dan
- 3) Tuntutan atau petitum;



(vide, Sudikno Mertokusumo, "Hukum Acara Perdata Indonesia", Edisi ke-6, Yogyakarta: Liberty, 2002, halaman 49-51);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan gugatan Penggugat dengan seksama, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat telah menyebutkan identitas masing-masing para pihak yang terdiri dari Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat, Penggugat juga telah menyebutkan alamat atau kedudukannya masing-masing pihak yang digugat atau menjadi turut tergugat;

Menimbang, bahwa nama-nama yang disebutkan oleh Penggugat, telah jelas dan mudah dimengerti atau dipahami. Begitu juga dengan alamat yang disebutkan telah jelas dan mudah dimengerti atau dipahami, yang mana hal tersebut dibuktikan dengan sampainya risalah panggilan sidang yang telah diterima oleh para pihak dan hadir pula di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyebutkan bahwa gugatannya adalah gugatan perbuatan melawan hukum, yang berhubungan dengan status kepemilikan atas tanah obyek sengketa, yang menurut Penggugat, tanah tersebut milik Penggugat, namun dikuasai oleh Tergugat I yang dibeli dari Tergugat II dan Tergugat III, sehingga menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati *fundamentum petendi* atau posita gugatan Penggugat ternyata di dalamnya telah menguraikan dasar hukum dalil gugatan, yaitu kepemilikan tanah yang sebagian didasarkan pada Surat Ganti Rugi Tanah dan Tanaman tertanggal 29 Januari 2013, selengkapnya sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan Penggugat pada posita angka 1;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menjelaskan dalam posita obyek sengketa gugatannya pada angka 3, yaitu tanah seluas kurang lebih 11.000 M2 (sebelas ribu meter persegi), yang terletak di Rt.08, Desa Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi, Provinsi Jambi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat juga telah mencantumkan petitum gugatan secara rinci, yaitu petitum angka 1 sampai dengan 14, termasuk adanya petitum subsider dan petitum-petitum tersebut ternyata tidak bertentangan dengan *fundamentum petendi* atau posita gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendirian bahwa di dalam gugatan Penggugat telah terdapat kejelasan tanah obyek sengketa. Adapun mengenai benar tidaknya ukuran tanah maupun batas-batas tanah, yang menurut Tergugat I, Tergugat II dan



Tergugat III tidak bersesuaian satu sama lain, menurut Majelis Hakim, hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang harus dipertimbangkan lebih lanjut dalam pemeriksaan pokok perkara setelah memperhatikan bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak, termasuk dengan mempertimbangkan hasil pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang menyangkut tentang gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), sebagaimana disebutkan di atas, tidak berdasar dan harus ditolak;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah gugatan perbuatan melawan hukum, yang berhubungan dengan status kepemilikan atas tanah obyek sengketa seluas kurang lebih 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi), yang terletak di Rt.08, Desa Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi, Provinsi Jambi, yang dimiliki oleh Penggugat dengan cara membeli dari Saudara Trimo Rejo pada tahun 2013. Sementara itu, Tergugat I juga memperoleh tanah tersebut dari jual beli pada tahun 2019 dengan Tergugat II yang mendapatkan tanah tersebut dari orangtuanya yaitu Tergugat III. Selanjutnya, Tergugat I mendirikan bangunan perumahan tanpa seizin dari Penggugat atau secara melawan hukum, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III di dalam jawabannya menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa sebidang tanah yang terletak di belakang IAIN STS Jambi dengan luas sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) yang diakui oleh Penggugat merupakan tanah milik Tergugat I;
- Bahwa bukti yang dimiliki Penggugat merupakan ganti rugi tanaman karet yang terlanjur *distacking* oleh Penggugat dan terdapat gundukan tanah yang didorong oleh alat berat pada saat pembersihan lokasi perumahan;
- Bahwa kegiatan *stacking* tersebut merupakan kegiatan pembersihan lahan dalam rangka pembukaan perumahan mendalo residence yang dilakukan oleh PT. Rimba Guna Makmur yang pada waktu itu dikelola oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat melakukan penutupan akses jalan Perumahan Mendalo Residence PT. Rimba Guna Makmur dengan cara melubangi dengan ekskavator/alat berat sehingga jalan Perumahan Mendalo Residence tidak dapat sepenuhnya digunakan oleh masyarakat yang tinggal di lingkungan



Perumahan Mendalo Residence PT. Rimba Guna Makmur dan juga tidak dapat digunakan oleh masyarakat yang tinggal disekitar Perumahan Mendalo Residence;

- Bahwa perbuatan Penggugat menghalang-halangi investasi Perumahan Mendalo Residence PT. Rimba Guna Makmur dalam usahanya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat di dalam jawabannya menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi pada tanggal 20 April 2020, dengan melampirkan alas hak sebagai dalam jawaban Turut Tergugat;
- Bahwa Penggugat telah beberapa kali menyurati Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi mengenai Permohonan sanggahan penerbitan sertifikat yang terletak di Desa Simpang Sungai Duren serta Tanggapan atas Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi;
- Bahwa pada tanggal 18 Juni 2021 Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi digugat oleh Penggugat dengan perkara No. 23/Pdt.G/2021/PN,Snt di Pengadilan Negeri Sengeti dan Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi sebagai Turut Tergugat;
- Bahwa terhadap Permohonan Tergugat I tidak dilanjutkan prosesnya sampai adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa dari gugatan dan replik Penggugat maupun jawaban dan duplik dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, maka menurut hemat Majelis Hakim, yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah:

“Siapakah yang berhak atas tanah seluas kurang lebih 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi), yang terletak di Rt.08, Desa Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi, Provinsi Jambi?”;

Menimbang, sesuai dengan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 *Burgerlijk Wetboek* yakni: “*Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna menegakan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. (vide, R.Subekti, R.Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta Cetakan 25, halaman 419);*

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maka menurut Pasal 283 RBg tersebut, Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil



gugatannya dan selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat harus membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang dihadirkan oleh para pihak, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang relevan dengan perkara *a-quo* dan terhadap bukti-bukti dari para pihak yang mempunyai kesamaan materi pembuktian akan dibuktikan secara bersama-sama;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat telah mengajukan 6 (enam) bukti surat yakni mulai dari Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-6 dan 3 (tiga) orang saksi yaitu Saksi Zulkifli, Saksi Ahmad Tarmizi MD dan Saksi Muslim, oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti surat dan saksi tersebut apakah dapat mendukung dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-2 berupa Fotokopi Surat Kesepakatan Ganti Rugi Tanah dan Tanaman antara Abdurrahman Yusyari dengan Trimo Rejo serta berdasarkan keterangan Saksi Ahmad Tarmizi MD dan Saksi Muslim diperoleh keterangan bahwa Penggugat pada tanggal 29 Mei 2013 telah melakukan kesepakatan ganti rugi tanah dan tanaman pada tanah seluas 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi), yang terletak di Rt.08, Desa Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi, Provinsi Jambi, dengan harga sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 berupa Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 115/JLK/2011 tanggal 14 Juni 2011 serta berdasarkan keterangan Saksi Zulkifli dan Saksi Muslim diperoleh keterangan bahwa Penggugat dan Saksi Zulkifli pada tanggal 14 Juni 2011 telah melakukan jual beli tanah dengan luas sebesar 99.407 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Simpang Sungai Duren, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi yang bersampingan dengan objek tanah dengan luas sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi), yang terletak di Rt.08, Desa Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi, Provinsi Jambi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Zulkifli dan Saksi Muslim, diperoleh keterangan bahwa pada tahun 2018 telah dibangun beberapa kavling perumahan di atas tanah milik Penggugat dengan luas sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) yang terletak di Rt.08, Desa



Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi, Provinsi Jambi, yang telah dibangun oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan 14 (empat belas) bukti surat yakni mulai dari Bukti T-I, T-II, T-III (1) sampai dengan Bukti T-I, T-II, T-III (14) dan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Budi Sucipto dan Saksi Panji Dwinata. Sementara itu, Turut Tergugat telah pula mengajukan 7 (tujuh) bukti surat yakni mulai dari Bukti TT-I s/d Bukti TT-VII;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-I, T-II, T-III (6) dan Bukti TT-I adalah bukti-bukti surat berupa sertifikat hak guna bangunan dan buku tanah, serta berdasarkan keterangan seluruh Saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak, diperoleh fakta bahwa objek sengketa gugatan Penggugat seluas 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) bukan merupakan bagian dari dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 288/ Desa Simp. Sei Duren (Bukti TI,II,III-6 dan TT-I);

Menimbang, bahwa dengan demikian tidak beralasan untuk menarik PT Rimba Guna Makmur;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-1, TII, TIII (11) dan Bukti TT-V berupa Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli tanggal 14 Januari 2020 antara Tergugat II kepada Tergugat I serta berdasarkan keterangan Saksi Panji Dwinata, diperoleh keterangan bahwa Tergugat I pada tahun 2019 telah melakukan jual beli tanah dengan Tergugat II seluas 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi), yang terletak di Rt. 08 Desa Simpang Sungai Duren, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti TT-IV berupa Fotokopi Surat Keterangan Hibah serta berdasarkan keterangan Saksi Dwinata, diperoleh keterangan bahwa pada tanggal 28 November 2019 Tergugat III telah menghibahkan kepada Tergugat II tanah seluas 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi), yang terletak di Rt. 08 Desa Simpang Sungai Duren, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-II, T-III (12) dan Bukti TT-III berupa Fotokopi Surat Djual Beli tertanggal 21 Djanuari 1960, diperoleh keterangan bahwa pada tanggal 21 Djanuari 1960 antara Bahrin bin Tjokrosingo dengan Tergugat III dan Terimo melakukan jual beli tanah yang terletak di Simpang Sungai Duren Darat, Kabupaten Muaro Jambi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-I, T-II, T-III (13) berupa Fotokopi Surat Pernyataan Fisik (Sporadik) atas nama Tergugat II tertanggal 29 November 2019, serta berdasarkan keterangan Saksi Budi Sucipto dan Saksi



Panji Dwinata diperoleh keterangan bahwa Tergugat II dengan Saudara Paryono telah melakukan penguasaan fisik terhadap tanah seluas 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi), yang terletak di Rt. 08 Desa Simpang Sungai Duren, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi dengan melakukan penanaman pohon karet pada tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti TT-VI berupa Keterangan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 14 Januari 2020 atas nama Tergugat I, diperoleh keterangan bahwa Tergugat I melakukan penguasaan terhadap tanah seluas 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi), yang terletak di Rt. 08 Desa Simpang Sungai Duren, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti TT-VII berupa Fotokopi Peta Bidang Tanah Nomor : 374/2020, diperoleh keterangan mengenai batas-batas tanah objek sengketa seluas 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi), yang terletak di Rt. 08 Desa Simpang Sungai Duren, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Panji Dwinata, diperoleh keterangan bahwa Tergugat I pernah minta tolong kepada Saksi untuk mencari pemilik tanah seluas 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi), yang terletak di Rt. 08 Desa Simpang Sungai Duren, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi dikarenakan terdapat perbedaan pengukuran lahan, kemudian Saksi mendatangi Tergugat II dan menjelaskan bahwa pada tahun 2014 sudah terjadi permasalahan antara Penggugat mengenai permasalahan batasan lahan, serta Saksi juga sudah mengetahui bahwa Saudara Trimo Redjo sudah mendapatkan ganti rugi dari Penggugat terhadap pohon karet yang berada di lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi);

Menimbang, bahwa sementara itu, berdasarkan keterangan Saksi Budi Sucipto, diperoleh keterangan bahwa penguasaan atas lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) antara Saudara Trimo Rejo dengan Saudara Sungkono berada di dalam satu bidang lahan sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi);

Menimbang, bahwa selanjutnya, berdasarkan keseluruhan fakta-fakta yang terbukti di atas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

- Bahwa terhadap Bukti P-3, Bukti P-4, Bukti T-I, T-II, T-III (1), Bukti T-I, T-II, T-III (2), Bukti T-I, T-II, T-III (3), Bukti T-I, T-II, T-III (4), Bukti T-I, T-II, Bukti T-I, T-II, T-III (7), Bukti T-I, T-II, T-III (8), Bukti T-I, T-II, T-III (9) dan Bukti TT-



II Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk membuktikan kepemilikan atas nama Penggugat atau Tergugat I, karena surat-surat tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya sebatas akta pendirian, surat persetujuan prinsip, surat rekomendasi, surat-surat biasa maupun gambar lokasi tanah yang tidak dapat dijadikan sebagai sarana untuk menyatakan kepemilikan tanah;

- Bahwa terhadap Bukti P-2 berupa Fotokopi Surat Kesepakatan Ganti Rugi Tanah dan Tanaman tanggal 29 Mei 2013, Bukti T-I, T-II, T-III (11) dan Bukti TT-V berupa Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli antara Muchsinin sebagai Pihak I dan Legiono sebagai Pihak ke II tertanggal 14 Januari 2020, yang merupakan bukti kepemilikan Penggugat dan Tergugat I atas obyek sengketa, Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara khusus;
- Bahwa berdasarkan Sidang Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 05 November 2021, berdasarkan keterangan penunjukan batas dari Tergugat I dan Turut Tergugat yang dibenarkan oleh Penggugat diketahui fakta bahwa objek sengketa yang berada di di Rt.08, Desa Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi, Provinsi Jambi, memiliki batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara sepanjang 200 M (dua ratus) Meter berbatasan dengan tanah Tupari;
  - Sebelah Selatan sepanjang 200 M (dua ratus) Meter berbatasan dengan tanah Tarmizi;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan lahan Perumahan Mendalo Residence;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan lahan Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya, terkait dengan kepemilikan tanah obyek sengketa, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah mengatur bahwa *"Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama."* Dengan adanya ketentuan ini, maka Hukum Adat diberlakukan dalam perjanjian jual beli tanah karena jual



beli tanah termasuk salah satu perbuatan hukum yang diatur dalam hukum adat. Sehingga, setiap perjanjian jual beli dengan obyek tanah harus tunduk pada hukum adat;

Menimbang, bahwa selanjutnya, Maria S.W. Soemardjono dalam buku "*Kebijakan Pertanahan; Antara Regulasi dan Implementasi*", Jakarta, Kompas, 2001, halaman 119, menyatakan bahwa syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur, yaitu tunai, riil dan terang. Yang dimaksud dengan *tunai* adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, serta selisih harganya akan dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang termasuk di dalam lingkup hutang piutang. Kemudian, sifat *riil* di sini maksudnya adalah kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa, serta sifat *terang* berarti jual beli dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-2 berupa Fotokopi Surat Kesepakatan Ganti Rugi Tanah dan Tanaman tanggal 29 Mei 2013, serta berdasarkan keterangan Saksi Ahmad Tarmizi MD dan Saksi Muslim, telah terbukti bahwa jual beli antara Penggugat dengan Trimo Redjo, terhadap tanah obyek sengketa telah memenuhi sifat *terang* oleh karena jual beli tersebut diketahui oleh Kepala Desa Simpang Sungai Duren untuk memastikan bahwa perbuatan jual beli itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Selanjutnya, jual beli tersebut telah pula memenuhi syarat *tunai* dan *riil*, oleh karena disertai adanya penyerahan hak oleh Penjual yang dilakukan bersamaan dengan pembayaran sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) oleh Penggugat selaku Pembeli kepada Trimo Redjo selaku Penjual;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas maka Penggugat telah membuktikan dalilnya bahwa Jual Beli antara Penggugat dengan Trimo Redjo, atas tanah obyek sengketa adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya, terhadap saksi-saksi yang dihadirkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III di depan persidangan, yaitu Saksi Budi Sucipto dan Saksi Panji Dwinata, yang pada pokoknya menerangkan bahwa di atas tanah sengketa dengan luas sebesar 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) digarap oleh 2 (dua) orang yaitu Trimo Redjo dan Tergugat III,



serta Saksi Panji Dwinata juga menerangkan bahwa Tergugat I mengetahui telah ada kesepakatan ganti rugi antara Penggugat dengan Trimo Redjo, namun Tergugat I tidak berupaya untuk melakukan pembicaraan dengan Penggugat dan malah membeli tanah tersebut dari Tergugat II (Legiono) yang merupakan saudara kandung dari Paryono yang menjadi Saksi dalam Jual Beli antara Penggugat dengan Trimo Redjo (Bukti Penggugat bertanda P-2), hal tersebut menurut Majelis Hakim merupakan itikad buruk dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi dari kedua belah pihak juga diketahui Penggugat beberapa kali telah berupaya mengingatkan Tergugat I bahwa obyek sengketa yang di atasnya sedang dibangun perumahan oleh Tergugat I namun tidak diperdulikan Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, perbuatan Tergugat I menurut Majelis Hakim merupakan kesengajaan untuk melawan hak subyektif Penggugat atas obyek sengketa oleh karena itu perbuatan Tergugat I untuk tetap berupaya menguasai obyek sengketa jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang tidak dilindungi dalam hukum, demikian pula perbuatan lain yang mengikutinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum sebagaimana telah dikemukakan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya bahwa Penggugat merupakan pemilik obyek sengketa dan sebaliknya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam pokok perkaranya, menolak eksepsi Tergugat I untuk menarik PT Rimba Guna Makmur dalam perkara ini karena kesengajaan untuk melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan akibat penyertanya merupakan tanggung jawab Tergugat I sendiri karena tidak ada hubungan hukumnya dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah membuktikan dalil gugatannya maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Gugatan Penggugat, yaitu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-1 (kesatu) yang pada pokoknya mohon agar gugatan Penggugat seluruhnya dikabulkan, oleh karena *petitum* ini berkaitan dengan *petitum-petitum* selanjutnya, maka akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan *petitum-petitum* lainnya;

Halaman 52 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt



Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-2 (kedua) yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim menyatakan secara hukum bidang tanah yang dimiliki Penggugat dalam Perkara a quo seluas ±11.000 M<sup>2</sup> berlokasi di Rt. 08, Desa Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi, Provinsi Jambi adalah sah milik Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan di atas, *petitum* ke-2 (kedua) gugatan Penggugat beralasan hukum dan patut dikabulkan dengan perbaikan amar;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya, bahwa dalam pemeriksaan setempat obyek perkara, para pihak telah membenarkan batas-batas obyek sengketa sesuai dengan peta bidang yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi (Turut Tergugat) yang juga sesuai dengan bukti surat Turut Tergugat yang diberi tanda TT-VII tentang Peta Bidang Tanah Nomor : 374/2020;

Menimbang, bahwa oleh karena itu untuk tujuan kemanfaatan dan kepastian hukum maka perlu untuk membunyikan batas-batas obyek sengketa dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa *petitum* ke-3 (ketiga) pada pokoknya adalah perbuatan Tergugat I melakukan penyerobotan, penggusuran, mendirikan bangunan perumahan, mengklaim bidang tanah milik Penggugat masuk dalam bidang tanah milik Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah :*“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”* ;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia, adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak



disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (*vide*, Setiawan, SH, *Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi*, Varia Peradilan Nomor 16 Tahun II (Januari 1987) halaman 176, sebagaimana dikutip dalam buku Rosa Agustina, "*Perbuatan Melawan Hukum*", Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003, halaman 52);

Menimbang, bahwa selain itu perlulah diperhatikan, bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi yaitu :

- a. Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan Penggugat terancam ;
- b. Bahwa kepentingan Penggugat dilindungi oleh peraturan yang dilanggar (*Schutznormtheorie*) ;
- c. Bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum ;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum melanggar hak subyektif orang lain haruslah diartikan, manakala perbuatan tersebut telah melanggar hak subyektif seseorang, yaitu suatu kewenangan khusus seseorang yang diakui hukum, yang diberikan kepadanya demi kepentingannya termasuk hak-hak kebendaan;

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III *in casu* tetap melakukan jual beli serta hibah atas tanah obyek sengketa pada tahun 2019 dan tahun 2020 serta selanjutnya membangun bangunan perumahan di atas tanah obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum dalam bentuk melanggar hak subyektif Penggugat karena Penggugat merupakan pemilik atas tanah obyek sengketa. Sementara itu, terhadap Turut Tergugat, oleh karena telah dipertimbangkan bahwa jual beli diantara Penggugat telah sah, maka proses penerbitan sertifikat terhadap tanah objek sengketa ke atas nama Tergugat I tidak dapat dilanjutkan dan bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa *petitum* ke-3 (ketiga) gugatan Penggugat adalah beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-4 (keempat), *petitum* ke-5 (kelima) dan *petitum* ke-6 (keenam) yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim menyatakan Surat Keterangan Hibah antara Tergugat III kepada Tergugat II, Surat Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Surat



Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Tergugat I atas bidang tanah seluas ±11.000 M<sup>2</sup> berlokasi di RT. 008 Desa Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi pada tanggal 28 November 2019 adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena telah dipertimbangkan bahwa pembuatan Surat Keterangan Hibah antara Tergugat III kepada Tergugat II tersebut bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku serta Penggugat merupakan pemilik atas tanah obyek sengketa, maka *petitum* ke-4 (keempat), *petitum* ke-5 (kelima) dan *petitum* ke-6 (keenam) gugatan Penggugat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* ke-7 (ketujuh) yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim memerintahkan Turut Tergugat untuk tidak menerbitkan Sertifikat Hak milik atas nama Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa, maka *petitum* ke-7 (ketujuh) gugatan Penggugat adalah beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa *petitum* ke-8 (kedelapan) pada pokoknya adalah menghukum Tergugat I membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) secara tunai, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI mengatur masalah ganti rugi, yaitu sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1983, tertanggal 28 Mei 1984 menyatakan: "*Bahwa tentang tuntutan Penggugat asal sub 5 yaitu mengenai ganti rugi karena tidak disertai dengan bukti-bukti maka harus ditolak*";
2. Putusan Mahkamah Agung RI No. 19 K/Sip/1983, tertanggal 3 September 1983 menyatakan: "*Bahwa oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex facti, maka gugatan ganti rugi tersebut tidak dapat diterima*";

Menimbang, bahwa selama persidangan, Penggugat tidak memberikan rincian serta bukti-bukti mengenai ganti rugi tersebut. Oleh karena itu, menurut Majelis Hakim tidak beralasan untuk mengabulkan *petitum* ke-8 (kedelapan) Penggugat dan selanjutnya menyatakan *petitum* ke-8 (kedelapan) ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* ke-9 (kesembilan) yang pada pokoknya adalah menghukum Tergugat I membayar kerugian immateril kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) secara tunai, akan dipertimbangkan sebagai berikut:



Menimbang, bahwa bahwa untuk dapat menuntut ganti rugi immateril secara limitatif telah diatur dalam Pasal 1370 *Bugerlijk Wetboek*, Pasal 1371 *Bugerlijk Wetboek* dan Pasal 1372 *Bugerlijk Wetboek*, sebagaimana tersebut dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 650/PK/Pdt/1994 yang memberikan pedoman bahwa berdasarkan Pasal 1370 *Bugerlijk Wetboek*, Pasal 1371 *Bugerlijk Wetboek*, dan 1372 *Bugerlijk Wetboek*, ganti rugi immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara yang mengakibatkan kematian, luka berat (cacat), dan penghinaan;

Menimbang, bahwa selama persidangan, Majelis Hakim tidak melihat adanya urgensi yang memadai sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1370 *Bugerlijk Wetboek*, Pasal 1371 *Bugerlijk Wetboek* dan Pasal 1372 *Bugerlijk Wetboek* dan tersebut dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 650/PK/Pdt/1994, sehingga dengan demikian *petitum* ke-9 (kesembilan) tentang ganti rugi immateril haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa *petitum* ke-10 (kesepuluh) pada pokoknya adalah menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila Tergugat I lalai dalam menjalankan putusan ini untuk membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) secara tunai setiap hari atas kelalaian memenuhi isi putusan;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* ke-10 (kesepuluh) tentang uang paksa (*dwangsom*) tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak diatur di dalam HIR maupun RBg. Ketentuan yang mengaturnya adalah Pasal 606 huruf a *Reglement op de Rechtvordering* (RV), yang menyatakan bahwa sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa;

Menimbang, bahwa beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI mengatur masalah uang paksa (*dwangsom*), yaitu sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1172 K/Pdt/2005 tertanggal 30 Januari 2006 dalam pertimbangannya menyatakan, "*...namun tentang amar pembayaran uang denda sebesar Rp100.000,00 setiap hari bila Tergugat lalai menjalankan putusan tersebut harus ditiadakan, karena pada hakekatnya hukuman tersebut merupakan hukuman pembayaran uang*



*paksa/dwangsom yang menurut Pasal 611 a ayat (1) kalimat terakhir B.Rv, lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung dictum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan (misalnya dengan upaya paksa/eksekusi)";*

2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 307 K/Sip/1976 yang menyatakan bahwa Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan yang pasti;
3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 307 K/Sip/1976, tanggal 7 Desember 1976 yang menyatakan bahwa dwangsom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil;
4. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 79 K/Sip/1972 yang menyatakan bahwa dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 606 huruf a RV dan beberapa Yurisprudensi di atas dapat disimpulkan bahwa uang paksa (*dwangsom*) hanya dapat dibebankan terhadap keputusan hakim yang mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, sebagaimana telah diuraikan di atas, Tergugat I dihukum untuk melakukan suatu perbuatan dan bukan untuk pembayaran sejumlah uang. Oleh karena itu, sebagai upaya penekanan (*pressie middel*) terhadap diri Tergugat I agar mau dan tunduk mematuhi putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa *petitum* ke-10 (ke- sepuluh) tersebut beralasan dan patut dikabulkan, namun terhadap jumlah uang paksa (*dwangsom*) yang harus dibayar, akan disebutkan sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap *petitum* ke-11 (ke- sebelas) yang memohon agar "Menyatakan sah sita jaminan yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Sengeti terhadap bangunan perumahan yang berdiri di atas bidang tanah milik Penggugat seluas 11.000 M<sup>2</sup> yang berlokasi di Desa Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi, Provinsi Jambi", Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena selama persidangan perkara *a-quo* berlangsung, Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan penetapan sita jaminan terhadap obyek sengketa serta syarat-syarat untuk dapat dikabulkannya suatu permohonan sita jaminan oleh Pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 722 RV tidak terpenuhi secara objektif dan



realistis, maka tuntutan mengenai hal ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* ke-12 (ke- dua belas) tentang menyatakan Putusan ini segera dapat dijalankan serta merta walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi, Majelis Hakim berpendirian bahwa putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) tersebut harus memenuhi syarat-syarat yang sangat eksepsional sebagaimana dimaksud Pasal 191 RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Penggugat tersebut tidak disertai alasan-alasan yang mendesak dan eksepsional sebagaimana dimaksud dalam ketentuan-ketentuan di atas, maka *petitum* ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* ke-13 (ke- tiga belas) yang pada pokoknya menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi Putusan ini, menurut Majelis Hakim hal tersebut sudah melekat dalam maksud dijatuhkannya putusan sehingga tidak perlu dimohonkan maupun dibunyikan dalam amar putusan karena merupakan kewajiban setiap pihak untuk tunduk dan patuh pada putusan Pengadilan yang juga merupakan hukum yang berlaku di Indonesia, dengan demikian *petitum* ini dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, terkait dengan *petitum* ke-1 (kesatu), gugatan Penggugat dapatlah dikabulkan untuk sebagian, sedangkan untuk selain dan selebihnya dinyatakan ditolak;

#### **DALAM REKONVENSİ**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I dalam Konvensi selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah menyatakan bidang tanah dengan Panjang 170 m dan lebar 6 m serta bidang tanah dengan panjang 91 m dan lebar 6 m yang terletak di Dusun setiti RT 08 Desa simpang sungai duren Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi Provinsi Jambi yang saat ini telah dijadikan fasilitas umum sebagai jalan perumahan Mendalo

*Halaman 58 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt*



Residence adalah sah dan berdasar hukum milik PT Rimba Guna Makmur serta menyatakan Surat Ganti Rugi tanah dan tanaman tanggal 27 Mei 2013 yang terletak di belakang IAIN STS Jambi adalah bukan alas yang sah menurut Hukum dan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok persoalan gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan rekonsensi tersebut memenuhi persyaratan untuk diperiksa dalam perkara *a-quo*;

Menimbang, bahwa Gugatan Rekonsensi adalah gugatan yang diajukan oleh Tergugat terhadap Penggugat dalam sengketa yang sedang berjalan di antara mereka. Pada dasarnya, gugatan rekonsensi dapat diajukan mengenai segala hal. Namun demikian terdapat asas bahwa tuntutan rekonsensi ada pengecualiannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 157 dan 158 RBg serta ditambahkan dalam Pasal 244 ayat (3) RV, yang selengkapnya sebagai berikut:

1. Bila Penggugat dalam konvensi bertindak karena suatu kualitas tertentu, sedang tuntutan Rekonsensi akan mengenai diri Penggugat pribadi atau sebaliknya. Misalnya bila Penggugat bertindak sebagai pihak formil (*wal*), maka tuntutan Rekonsensi tidak boleh ditujukan kepada Penggugat secara pribadi; bila Penggugat bertindak sebagai pemberes (*vereffenaar*) suatu perseroan, maka tuntutan Rekonsensi tidak boleh mengenai Penggugat secara pribadi;
2. Bila Pengadilan Negeri yang memeriksa gugat konvensi tidak berwenang memeriksa gugat Rekonsensi;
3. Dalam perkara yang berhubungan dengan pelaksanaan putusan;
4. Dalam hal tuntutan tentang penguasaan (*bezitsactie*), sedang tuntutan Rekonsensi mengenai tuntutan tentang *eigendom*;

(*vide*, Sudikno Mertokusumo, "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", Edisi ke-6, Yogyakarta: Liberty, 2002, halaman 117-119)

Menimbang, setelah memperhatikan Gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi, menurut Majelis Hakim bahwa gugatan rekonsensi tersebut tidak melanggar larangan sebagaimana diatur dalam Pasal 157 dan 158 RBg serta Pasal 244 ayat (3) RV tersebut dan oleh karenanya, gugatan rekonsensi tersebut dapat diperiksa lebih lanjut;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah mencermati pokok gugatan rekonsensi, pada pokoknya Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan obyek sengketa gugatan rekonsensi yang berhubungan dengan obyek



sengketa gugatan konvensi, sehingga terhadap obyek sengketa yang tidak berkaitan maka akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap obyek gugatan rekonsensi berupa bidang tanah dengan Panjang 170 m dan lebar 6 m yang terletak di Dusun setiti RT 08 Desa simpang sungai duren Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi Provinsi Jambi dan bidang tanah dengan panjang 91 m dan lebar 6 m yang terletak di Dusun setiti RT 08 Desa simpang sungai duren Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi Provinsi Jambi, terhadap kedua obyek tanah tersebut tidak berkaitan dengan obyek gugatan konvensi, sehingga menurut Majelis Hakim harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap pokok gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi yang selanjutnya adalah menyatakan Surat Ganti Rugi tanah dan tanaman tanggal 27 Mei 2013 yang terletak di belakang IAIN STS Jambi adalah bukan alas yang sah menurut Hukum dan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum. Sementara itu, sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, dalam mempertimbangkan gugatan konvensi, Majelis Hakim telah menyatakan bahwa objek sengketa pada gugatan konvensi adalah sah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi. Oleh karena itu, secara *mutatis mutandis*, segala pertimbangan dalam perkara konvensi, berlaku juga untuk pertimbangan dalam perkara rekonsensi ini dan sudah sepatutnya gugatan Rekonsensi ini haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi telah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan gugatan Rekonsensi dinyatakan pula ditolak seluruhnya, maka Tergugat I Konvensi /Penggugat Rekonsensi, Tergugat II, dan Tergugat III adalah pihak yang kalah, sehingga kepadanya secara tanggung renteng harus dihukum untuk membayar biaya perkara, yang besarnya sebagaimana dicantumkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura atau RBg (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*, Stb. 1927-227), Reglemen Acara Perdata atau RV (*Reglement op de Rechtvordering*, Stb. 1847-52 jo. 1849-63), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

*Halaman 60 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt*



## **DALAM KONVENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan luas kurang lebih 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi), yang terletak di Rt. 08, Desa Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi, Provinsi Jambi dengan batas-batas sebagai berikut;
  - Sebelah Utara sepanjang 200 M (dua ratus) Meter berbatasan dengan tanah Tupari;
  - Sebelah Selatan sepanjang 200 M (dua ratus) Meter berbatasan dengan tanah Tarmizi;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan lahan Perumahan Mendalo Residence;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan lahan Tergugat II;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi melakukan penyerobotan, penggusuran, mendirikan bangunan perumahan, mengklaim bidang tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi masuk dalam bidang tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Surat Keterangan Hibah antara Tergugat III kepada Tergugat II atas bidang tanah seluas kurang lebih 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) berlokasi di RT. 008 Desa Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi pada tanggal 28 November 2019, tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan Surat Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas bidang tanah seluas kurang lebih 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) berlokasi di Desa Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi pada tanggal 14 Januari 2020, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Tergugat I seluas kurang lebih 11.000 M<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) berlokasi di RT. 008 Desa Simpang Sungai Duren, Kec. Jambi



Luar Kota, Kab. Muaro Jambi tanggal 14 Januari 2020, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tidak menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
8. Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi apabila lalai melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

#### **DALAM REKONVENSI**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.689.000,00 (satu juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti, pada hari Kamis, tanggal 23 Desember 2021 oleh kami, Sinta Gaberia Pasaribu, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Gabriel Lase, S.H. dan Hj. Eryani Kumia Puspitasari, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt tanggal 18 Juni 2021, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 29 Desember 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Raden Muhammad Yoga Wirawan, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sengeti pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Gabriel Lase, S.H.  
M.H.

Sinta Gaberia Pasaribu, S.H.,

*Halaman 62 dari 63 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Snt*



Hj. Eryani Kurnia Puspitasari, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Raden Muhammad Yoga Wirawan, S.H.

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
- Biaya ATK / ADM	: Rp	75.000,00
- Biaya Panggilan	: Rp	554.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp	1.000.000,00
- Biaya PNPB PS	: Rp	10.000,00
- Materai	: Rp	10.000,00
- Redaksi	: Rp	10.000,00
Jumlah	: Rp	1.689.000,00

(satu juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah)