



P U T U S A N

Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MOHAMAD RUSDI, lahir di Sampit tanggal 1 Juli 1962, laki-laki, pekerjaan karyawan swasta bertempat tinggal di Jl. Iskandar xx Rt.007 Rw.002 Kelurahan Ketapang Kecamatan Mentawa Baru Ketapang Kabupaten Kotawaringin Timur Provinsi Kalimantan Tengah, email: paujanpaujan246@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **EDWARD SARAGIH, S.H., M.H.**, pekerjaan Advokat/Konsultan Hukum di Kantor Hukum (*Law Office*) Edward Saragih, S.H., M.H., yang beralamat di Jl. Suprpto Selatan, Perum. Griya Pinang Asri No. 44 RT.54 RW.06 Kelurahan Mentawa Baru Hilir, Kecamatan Mentawa Baru Ketapang Kabupaten Kotawaringin Timur Provinsi Kalimantan Tengah, E-mail: edwardsaragih957@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Juni 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sampit di bawah Register Nomor: 127/SK.KH/07/2023/PN Spt tanggal 3 Juli 2023 yang selanjutnya sebagai **Penggugat**;

Lawan:

WIRANATA HALIM, beralamat di Jalan Pramuka Komp. Mitra Mas/100 No. 100 Rt.019 Rw.002 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Syahdan, S.H., M.H., Syainaldi Muttaqien, S.H., Nadya Febrianie Nooridhayanti, S.H., Advokat-Pengacara dari Kantor Hukum JURIST SOLUTION, yang beralamat di Jalan Pramuka Komp. Semanda I Nomor 16 RT 20, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Agustus 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sampit di bawah Register Nomor: 149/SK.KH/2023/PN Spt tanggal 8 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur, tempat kedudukan di Jalan Jenderal Sudirman KM 5,5 Sampit, Kelurahan Pasir

Halaman 1 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putih, Kecamatan Mentawa Baru Ketapang, Kabupaten Kotawaringin Timur, Provinsi Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Elshinta, S.H., Mahdi Erwin Santosa, S.H., Nur Indah Sari Putri Bakhtiar, S.H. pekerjaan Pegawai Negeri Sipil / Aparatur Sipil Negara, memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur di Jalan Jend. Sudirman Km. 5.5, Sampit, Kabupaten Kotawaringin Timur, Provinsi Kalimantan Tengah berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1611/SKU-MP.02.01/VII/2023 tanggal 17 Juli 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sampit di bawah Register Nomor: 137/SK.KH/07/2023/PN Spt tanggal 25 Juli 2023 sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sampit Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt tanggal 4 Juli 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa perkara ini;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt tanggal 4 Juli 2023 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Setelah memeriksa bukti-bukti surat dan mendengar keterangan Saksi yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sampit pada tanggal 4 Juli 2023 dalam Register Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik tanah yang sah atas sebidang tanah terletak dahulu Jalan Sampit-Pangkalan Bun Km. 1 sekarang Jalan Jenderal Sudirman Km. 1 sebagaimana Surat Keterangan Pengakuan Tanah atas nama MOHAMAD RUSDI (IKING) tertanggal 05 Februari 1983 dengan ukuran Panjang : $\pm 100/45$ M Lebar : $\pm 80/60$ M Luas : ± 6.900 M² (enam ribu sembilan ratus meter persegi), dengan batas-batasnya:
 - Utara berbatasan dengan AMRULLAHADI (LEONG);

Halaman 2 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur berbatasan dengan dahulu AMRULLAHADI (LEONG) sekarang H. TEWAK;
 - Selatan berbatasan dengan dahulu Jalan Sampit-Pangkalan Bun sekarang Jalan Jenderal Sudirman;
 - Barat berbatasan dengan dahulu AMRULLAHADI (LEONG) sekarang MIMING APRILYANTO;
2. Bahwa tanah Penggugat berasal dari garapan kakak kandung Penggugat yang bernama AMRULLAHADI (LEONG) sebagaimana Surat Keputusan Izin Membuka Tanah Nomor : 1036/Urpem/6/1982 yang ditandatangani Camat Mentawa Baru Ketapang tertanggal 03 November 1982 lokasi tanah dahulu Sampit-Pangkalan Bun Km.1 sekarang Jalan Jendral Sudirman Km.1 atau dahulu Jalan Rel depan penjara/LP sekarang Jalan Pramuka, dengan ukuran Panjang 200 M Lebar 150 M Luas 30.000 M² (tiga puluh ribu meter persegi) dan kemudian tanah tersebut diserahkan AMRULLAHADI (LEONG) sebagian kepada Adiknya Penggugat (MOHAMAD RUSDI). Sebagaimana Surat Keterangan Pengakuan Tanah atas nama Penggugat (MOHAMAD RUSDI (IKING)) tertanggal 05 Februari 1983 dengan ukuran Panjang : $\pm 100/45$ M Lebar : $\pm 80/60$ M Luas : ± 6.900 M² (enam ribu sembilan ratus meter persegi) yang diketahui/ditandatangani oleh Lurah Mentawa Baru Hulu dan Camat Mentawa Baru Ketapang dengan Register Kecamatan Nomor : 89/MBK/1983 Tertanggal Sampit 15 Februari 1983 yang mengetahui/ditandatangani Kecamatan Mentawa Baru Ketapang;
3. Bahwa alas hak milik Penggugat tersebut telah di daftarkan sebagai Objek Pajak pada Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur dengan Nomor Objek Pajak 62.02.070.005.032-0556.0 dan telah dilakukan pembayaran dengan Bukti Surat Tanda Terima Setoran (SSTS) PBB serta Data Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dari Tahun 2014 sampai dengan Tahun 2022;
4. Bahwa sejak Tahun 1983 sampai sekarang Tahun 2023 ± 40 (empat puluh) Tahun, Penggugat selalu merawat dan memelihara serta memberikan tanda batas tanah berupa patok dari paralon yang diisi semen, serta selalu dilakukan perawatan/pembersihan dengan melakukan tebas lahan baik dilakukan sendiri maupun dengan cara menyuruh orang lain (memberi upah).

Halaman 3 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan Sertipikat Hak Milik Kepada Turut Tergugat pada tanggal 09 April 2018 berdasarkan surat tugas Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur Nomor : 857/St-15.05/XII/2017 tanah dengan ukuran Panjang : $\pm 100/45$ M Lebar : $\pm 80/60$ M Luas : ± 6.900 M² (enam ribu sembilan ratus meter persegi) atas nama MOHAMAD RUSDI (IKING) yang terletak dahulu di Jalan Sampit-Pangkalan Bun Km. 1 sekarang Jalan Jendral Sudirman Km. 1 Kelurahan Mentawa Baru Hulu Kecamatan Mentawa Baru Ketapang Kabupaten Kotawaringin Timur Provinsi Kalimantan Tengah;
6. Bahwa berkas permohonan Sertipikat Hak Milik Penggugat tersebut dikembalikan oleh Turut Tergugat sebagaimana Surat Nomor : 907/200.62.02/IX/2018 Perihal : Pengembalian Berkas An. M. Rusdi/Iking tertanggal 28 September 2018, KARENA ADA SANGGAHAN dari Tergugat (WIRANATA HALIM) tertanggal 10 Agustus 2018, melalui e-mail pada tanggal 14 Agustus 2018 kepada Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur) atas nama FERDINAN ADINOTO;
7. Bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan permohonan Informasi Lokasi Tanah a/n WIRANATA HALIM tertanggal 03 Oktober 2018 akan tetapi tidak ada tanggapan dari Turut Tergugat. Selanjutnya Penggugat mengajukan Permohonan Mediasi pada tanggal 24 Oktober 2018. Bahwa surat undangan mediasi di sampaikan kepada Penggugat dan Tergugat melalui E-mail, namun Tergugat mengajukan re-schedule jadwal (jadwal ulang) sampai kemudian pada tanggal 28 Februari 2019 Penggugat menerima Surat Nomor : MP.01.02/328-62.02/II/2019 Perihal : Pemberitahuan Mediasi Telah Selesai dari Turut Tergugat dengan kesimpulan salah satu pihak Tergugat (WIRANATA HALIM) tidak bersedia dilakukan mediasi;
8. Bahwa pada tanggal 05 April 2021 Penggugat melalui Kuasa Hukum Sdr. EDWARD SARAGIH, S.H., M.H mengajukan Permohonan Pengajuan Sertipikat Hak Milik a/n MOHAMAD RUSDI (IKING) kepada Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur), kemudian mengajukan permohonan pengukuran kepada Turut Tergugat melalui Sdr. ARSON, S.H., M.Si. tertanggal 17 April 2021 yang akan kami sampaikan pada sidang pembuktian;

Halaman 4 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa kepemilikan tanah Penggugat dengan alas hak sebagaimana Surat Keterangan Pengakuan Tanah atas nama MOHAMAD RUSDI (IKING) tertanggal 05 Februari 1983 dengan ukuran Panjang : $\pm 100/45$ M Lebar : $\pm 80/60$ M Luas : ± 6.900 M² (enam ribu sembilan ratus meter persegi), terhadap tanah tersebut ternyata di akui atau di klaim Tergugat berdasarkan Sertipikat Hak milik Nomor : 557/Mentawa Baru Hulu tanggal 22 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 114/1980 tanggal 17 Juni 1980 Luas 10.008 M² (sepuluh ribu delapan meter persegi) atas nama WIRANATA HALIM;
10. Bahwa kebenaran bukti kepemilikan/alas hak milik Penggugat diakui dan dibenarkan oleh saksi-saksi yang berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat dan pengakuan Sdr. NONONG EKA CHANDRA selaku pemilik tanah sebelum dijual kepada Tergugat, bahwa tanah yang dijual kepada Tergugat sudah ditimbun/diuruk berada di Jalan Rell/Jalan Pramuka, terdaftar pertama kali atas nama DJOKO RUSLAN SANTOSO pada tahun 1980 yang kemudian beralih kepada NONONG EKA CHANDRA dan selanjutnya pada tahun 2015 beralih haknya kepada Tergugat (WIRANATA HALIM) sebagai pemegang terakhir tertanggal 27 Agustus 2015.
11. Bahwa Penggugat terus berusaha menyampaikan bukti-bukti alas hak kepemilikan atas tanah Penggugat berupa Surat Keterangan Pengakuan Tanah dimana riwayat tanah dimaksud berasal dari tanah Negara, yang pertama kali digarap oleh AMRULLAHADI (LEONG) pada tahun 1970 dan tahun 1982 dikeluarkan Ijin membuka tanah oleh Camat Mentawa Baru Ketapang dengan ukuran Panjang $\pm 100/46$ M Lebar $\pm 80/60$ M Luas : ± 6.900 M² (enam ribu sembilan ratus meter persegi), namun tidak ada tindakan penyelesaian dari Tergugat (WIRANATA HALIM).
12. Bahwa perbuatan Tergugat mengakui, menyanggah, mengklaim, penguasaan atau penempatan tanpa hak atas tanah milik Penggugat adalah **perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*)**, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum di atur pada ketentuan pasal 1365 KUHPerdata, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan

Halaman 5 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini Tergugat telah mengklaim atas tanah milik Penggugat dan Tergugat telah membuat Sertifikat menjadi atas nama miliknya. Bahwa dengan terbitnya Sertifikat tersebut jelas-jelas sangat merugikan Penggugat, dikarenakan Penggugat selama ini tidak pernah merasa menjual ataupun mengalihkan tanah objek sengketa tersebut kepada pihak siapapun.

13. Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik diatas objek sengketa A quo yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Mentawa Baru Hulu tanggal 22 Oktober 2005, Surat Ukur Nomor : 114/1980 tanggal 17 Juni 1980, Luas 10.008 M2 (sepuluh ribu delapan meter persegi) atas nama WIRANATA HALIM, yang penerbitannya terdapat kekeliruan. Bahwa Sertipikat dasar untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Mentawa Baru Hulu atas nama WIRANATA HALIM diterbitkan pada tanggal 19 Juni 1980 dan kemudian diperbarui dengan penggantian Blangko Sertipikat pada tanggal 22 Oktober 2005.
14. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari atas keterlambatan dan atau kelalaian dalam melaksanakan isi putusan perkara ini.
15. Bahwa dengan adanya sanggahan dari Tergugat terhadap objek sengketa dengan ukuran Panjang $\pm 100/46$ M Lebar $\pm 80/60$ M Luas : ± 6.900 M2 (enam ribu sembilan ratus meter persegi), Penggugat mengalami kerugian maka beralasan secara hukum Tergugat dihukum untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban atau syarat apapun juga ATAU mengganti harga atas tanah objek sengketa yang mana harga tanah saat ini adalah Rp 2.000.000,-/meter x 6.900 M2 = Rp 13.800.000.000,- (tiga belas miliar delapan ratus juta rupiah). Selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah putusan perkara ini dapat dilaksanakan.
16. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang mengakui atau mengklaim tanah milik Penggugat tersebut adalah suatu perbuatan yang sangat menyinggung hati Penggugat, sangat menyepelkan dan tidak menghargai Penggugat, sehingga wajarlah Penggugat menuntut ganti kerugian Immateriil sejumlah Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
17. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat agar tidak sia-sia (*illusoir*) maka mohon diletakkan **Sita Jaminan** atas: Tanah Objek sengketa yaitu :

Halaman 6 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Mentawa Baru Hulu tanggal 22 Oktober 2005, Surat Ukur Nomor : 114/1980 tanggal 17 Juni 1980, Luas 10.008 M2 (sepuluh ribu delapan meter persegi) atas nama WIRANATA HALIM.

18. Bahwa Gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum sehingga mohon Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sampit menetapkan Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum, Verzet, Banding maupun Kasasi.

Berdasarkan hal tersebut diatas, mohon kepada yang terhormat Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sampit untuk berkenan memanggil, memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan mohon diletakkan Sita Jaminan atau mengeluarkan Surat Penetapan Sita Jaminan atas :
Tanah Objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Mentawa Baru Hulu tanggal 22 Oktober 2005, Surat Ukur Nomor : 114/1980 tanggal 17 Juni 1980, Luas 10.008 M2 (sepuluh ribu delapan meter persegi) atas nama WIRANATA HALIM;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) dan sangat merugikan Penggugat;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Mentawa Baru Hulu tanggal 22 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 114/1980 tanggal 17 Juni 1980 Luas 10.008 M2 (sepuluh ribu delapan meter persegi) atas nama WIRANATA HALIM cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;
5. Menyatakan benar Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas bidang tanah yang terletak dahulu di Jalan Sampit-Pangkalan Bun sekarang Jalan Jendral Sudirman, sebagaimana Surat Keterangan Pengakuan Tanah atas nama MOHAMAD RUSDI (IKING) dimana riwayat tanah dimaksud berasal dari tanah Negara, yang pertama kali digarap oleh AMRULLAHADI (LEONG) pada tahun 1970 dan tahun 1982 dikeluarkan Ijin membuka tanah oleh Camat Mentawa Baru Ketapang dengan ukuran Panjang $\pm 100/46$ M Lebar $\pm 80/60$ M Luas : ± 6.900 M2 (enam ribu sembilan ratus meter persegi) dengan batas-batasnya:
 - Utara berbatasan dengan AMRULLAHADI (LEONG);

Halaman 7 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur berbatasan dengan dahulu AMRULLAHADI (LEONG) sekarang H. TEWAK;
 - Selatan berbatasan dengan dahulu Jalan Sampit-Pangkalan Bun sekarang Jalan Jenderal Sudirman;
 - Barat berbatasan dengan dahulu AMRULLAHADI (LEONG) sekarang MIMING APRILYANTO;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Objek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun juga ATAU mengganti harga atas tanah sebesar Rp13.800.000.000,- (tiga belas miliar delapan ratus juta rupiah) kepada Penggugat. Selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah putusan perkara ini dapat dilaksanakan;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari atas keterlambatan dan atau kelalaian dalam melaksanakan isi putusan perkara ini;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan perkara ini;
10. Menetapkan putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada upaya hukum, Verzet, Banding maupun Kasasi;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, para pihak telah hadir diwakili masing-masing kuasanya di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan para pihak melalui upaya mediasi sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk bapak Saiful Hs, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Sampit sebagai Mediator;

Halaman 8 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Agustus 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan mempedomani Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, maka persidangan dilanjutkan secara e-litigasi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan jawaban secara e-litigasi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

A. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah lewat waktu/Daluwarsa.

1. Bahwa riwayat bidang tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat berdasarkan alas hak Sertipikat Hak Milik (SHM) yang kemudian dijadikan objek sengketa oleh Penggugat dalam perkara a quo, yang mana sertipikat hak milik (SHM) tersebut, telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur (Turut Tergugat) sejak tahun 1980 dengan pemilik pertamanya bernama Djoko Ruslan, yang kemudian dijual dan atau beralih kepada Nonong Eka Chandra (pemilik kedua) serta dijual dan atau beralih lagi kepada Tergugat (Pemilik ketiga), dan semua riwayat kepemilikan tersebut itu jelas dan terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur (Turut Tergugat), artinya sejak diterbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) pertama kali sampai dengan di ajukannya gugatan ini sudah dalam jangka waktu kurang lebih selama 43 (empat puluh tiga) Tahun. Sedangkan, untuk Tergugat sendiri telah menguasai dan memiliki bidang tanah tersebut kurang lebih 18 (delapan belas) tahun dan atau sejak tahun 2005 yang lalu;

Maka, berdasarkan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dalam Pasal 32 Ayat (2) menyebutkan "*dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan l'tikad baik dan secara*

Halaman 9 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat hak itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut“;

Selain itu, dalam pasal 1967 KUHPerdara yang berbunyi “segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 (tiga puluh) tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya suatu tangkisan yang didasarkan kepada l'tikad yang buruk”;

2. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, sangat jelas bahwa hak Penggugat untuk mengajukan gugatan menurut hukum *Telah lewat waktu dan atau Daluwarsa*. Oleh karena itu, Tergugat mohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sampit yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau Setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

B. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa Penggugat dalam surat gugatan posita No. 10 mendalilkan Tergugat mendapatkan dan atau memperoleh bidang tanah (objek sengketa) dengan cara membeli dari Sdr Nonong Eka Chandra. Maka, Penggugat seharusnya juga menarik Sdr Nonong Eka Chandra (penjual) sebagai pihak dalam perkara a quo, karena mana Tergugat memperoleh bidang tanah (objek sengketa) tersebut dengan cara jual beli yang sah secara hukum dari pemilik sebelumnya yaitu Sdr. Nonong Eka Chandra. Sehingga, menurut hukum acara perdata salah satu kelengkapan gugatan adalah terpenuhinya semua pihak yang berkepentingan dan atau mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa, dalam hal ini Sdr. Nonong Eka Chandra (penjual) harusnya juga ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo;

Halaman 10 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



2. Bahwa semestinya kalau Penggugat mempermasalahkan penguasaan dan pemilikan bidang tanah Tergugat dan dijadikan sebagai objek sengketa oleh Penggugat, sudah sepatutnya Penggugat menarik Sdr. Nonong Eka Chandra sebagai pihak dalam perkara a quo, karena mana Tergugat memperoleh bidang tanah tersebut dengan cara jual beli antara Sdr Nonong Eka Chandra (penjual) dan Tergugat (pembeli). Maka, menurut hukum harus melibatkan Sdr Nonong Eka Chandra sebagai pihak dalam perkara a quo. Akan tetapi, Penggugat yang tidak menarik Sdr Nonong Eka Chandra (penjual) sebagai pihak dalam perkara a quo, gugatan Penggugat dapat dikualifikasi sebagai gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Maka, Penggugat yang tidak menarik dan tidak melibatkan Sdr Nonong Eka Chandra sebagai pihak dalam perkara a quo. Maka, gugatan demikian kurang pihak sebagai contoh putusan yang sama pernah di putus oleh Mahkamah Agung RI no.1125 K/PDT/1984 "*Judex Factie salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I kepada Tergugat II harus ikut sebagai Tergugat, alasannya dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I*";

3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, sangat jelas bahwa menurut hukum gugatan Penggugat sebagai gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*). Oleh karena itu, Tergugat mohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sampit yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau Setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkte verklaard*);

C. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*):

1. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan Penggugat.
- a) Bahwa surat gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara a quo yang mendasarkan pada dalil dan anggapan seolah-olah tergugat Melakukan Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) adalah gugatan yang tidak berdasarkan Hukum dan bahkan mengada - ada, karena mana Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan

Halaman 11 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) apa yang dilakukan oleh Tergugat dan Penggugat sama sekali tidak menguraikan secara jelas dan benar unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang seperti apa yang dilakukan oleh Tergugat, sebagaimana doktrin yang diikuti Yurisprudensi Indonesia mengenai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu: (a). Adanya perbuatan melawan hukum; (b). adanya unsur kesalahan; (c). Adanya unsur kerugian dan; (d). Ada hubungan sebab akibat (kausalitas) antara kesalahan dengan kerugian yang ditimbulkannya; oleh karena itu, terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah kabur (*obscuur libel*), karena Penggugat tidak jelas dasar Perbuatan Melawan Hukum seperti apa yang dilakukan oleh Tergugat, apakah itu didasarkan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) pemilikan sertifikat hak milik (SHM) atas tanah dan atau gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) berkenaan dengan penguasaan hak atas tanah. Lagi pula Tergugat menguasai dan memiliki bidang tanah berdasarkan bukti alas hak yang sah yaitu berupa Sertipikat Hak Milik (SHM), yang mana tanda bukti hak yang terkuat yang dimiliki oleh seorang atas bidang tanah dan sebagai bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar serta menjamin kepastian hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang dasar pokok-pokok agraria Pasal 20 ayat (1) dan Pasal 19 ayat (1) sehingga sudah seharusnya dilindungi oleh hukum;

- b) Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas jelas bahwa gugatan yang diajukan Penggugat kepada Tergugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) dasar hukum gugatannya. Oleh karena itu, Tergugat mohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sampit yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau Setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaar*);

2. Kontradiksi antara posita dan petitum

- a) Bahwa surat gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara a quo tidak bersesuaian antara dasar gugatan (posita) dan tuntutan (petitum), hal ini jelas dapat dilihat dari Petitum surat gugatan penggugat nomor 4

Halaman 12 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



yang menyebutkan “Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 557/Mentawa Baru Hulu tanggal 22 Oktober 2005 Surat ukur Nomor 114/1980 tanggal 17 Juni 1980 Luas 10.008 m2 (sepuluh ribu delapan meter persegi) atas nama WIRANATA HALIM cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum”, petitum tersebut sama sekali tidak ada diuraikan dalam posita surat gugatannya, Begitu juga dengan petitum Nomor 11 yang menyebutkan “Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini”, petitum tersebut juga tidak ada diuraikan dalam dasar surat gugatan (posita). Maka, jelas surat gugatan yang demikian itu dapat dikualifikasi surat gugatan yang tidak bersesuaian antara dasar gugatan (posita) dengan tuntutan (petitum). Sehingga, cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sampit yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau Setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang terurai di dalam eksepsi terulang kembali dalam bagian pokok perkara sepanjang bersesuaian dan relevan;
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat didalam surat gugatannya, kecuali yang secara tegas dan nyata diakui oleh Tergugat.

Tergugat tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*)

3. Bahwa Tergugat yang menguasai dan atau memiliki bidang tanah (objek sengketa) tersebut dengan l'tikad baik yang diperoleh dengan cara jual beli yang sah sesuai hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan pemilik sebelumnya yaitu Sdr. Nonong Eka Chandra (Penjual), khususnya yang mengatur mengenai syarat-syarat, prosedur perolehan dan pendaftaran hak serta penguasaan atas bidang tanah. Lagi pula sebelum pelaksanaan jual beli dan atau pengalihan hak atas tanah dari Nonong Eka Chandra (Penjual) kepada Tergugat (Pembeli), Tergugat terlebih dahulu melakukan hal-hal secara normatif sebagai wujud kehati-hatian sebelum melakukan transaksi, yaitu Tergugat melakukan pengecekan lokasi

Halaman 13 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



dilapangan atas bidang tanah yang akan dibeli, dan ternyata benar keberadaan tanah yang bersangkutan sesuai dengan sertifikatnya dan tidak ada pihak lain yang menguasai/menduduki bidang tanah yang bersangkutan. Selain itu, Tergugat terlebih dahulu melakukan pengecekan tanda bukti kepemilikan tanah yaitu sertifikat hak milik (SHM) dan didapati sertifikat hak milik (SHM) bidang tanah tersebut benar terdaftar secara sah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur dan tidak dalam keadaan sengketa serta tidak ada pemblokiran atas bidang tanah tersebut; Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, sangat jelas jual beli dan atau pengalihan hak atas tanah dari Nonong Eka Chandra (sebagai penjual) dengan Tergugat (sebagai Pembeli), telah dilaksanakan sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga, jual beli atas bidang tanah tersebut adalah sah menurut hukum dan sama sekali bukan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana yang dituduhkan Penggugat dalam perkara a quo;

4. Bahwa Tergugat yang telah menguasai dan memiliki bidang tanah objek sengketa tersebut sejak tahun 2005 atau sekitar 18 (delapan belas) tahun yang lalu berdasarkan alas hak yang sah berupa sertifikat hak milik (SHM), yang mana secara warkah dan atau riwayatnya telah diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur (Turut Tergugat) pertama kalinya sejak tahun 1980 dengan pemilik pertamanya Djoko Ruslan, artinya sejak pertama kali diterbitkan sertifikat hak milik (SHM) tersebut sampai dengan diajukannya surat gugatan ini oleh Penggugat sudah dalam jangka waktu kurang lebih selama **43 (empat puluh tiga) Tahun yang lalu**. Maka, yang menjadi pertanyaan selama jangka waktu tersebut Penggugat kemana saja, terlebih Penggugat mengklaim memiliki bidang tanah objek sengketa tersebut dengan dasar surat keterangan pengakuan tanah tertanggal 05 Februari 1983 (vide posita nomor 1), kenapa Penggugat tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan pada masa kepemilikan Djoko Ruslan (pemilik pertama) atau pada masa kepemilikan Nonong Eka Chandra (pemilik kedua), dan baru mengajukan gugatan pada masa kepemilikan Tergugat (pemilik ketiga) itu pun setelah Tergugat (pemilik ketiga) menguasai dan memiliki bidang tanah objek sengketa tersebut selama kurang lebih 18 (delapan belas) tahun. Sehingga, apa yang didalilkan oleh Penggugat selalu merawat dan

Halaman 14 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memelihara bidang tanah (vide posita nomor 1) yang menjadi objek sengketa tentunya patut dipertanyakan kebenaran dan keabsahannya;

5. Bahwa upaya Penggugat yang berulang kali mengajukan permohonan pendaftaran sertipikat hak milik (SHM) diatas bidang tanah milik Tergugat, menunjukkan Penggugat dengan sengaja ingin melakukan tumpang tindih sertipikat diatas bidang tanah milik Tergugat yang nyata-nyata dan jelas telah tercatat dan terdaftar atas nama Tergugat. Maka, sangat jelas menunjukkan dan membuktikan indikasi adanya permainan dari mafia tanah yang ingin menguasai dan mengambil alih bidang tanah milik Tergugat tersebut dengan cara-cara yang tidak sah dan bertentangan dengan hukum yang berlaku;
6. Bahwa penguasaan dan pemilikan Tergugat atas bidang tanah tersebut berdasarkan alas hak yang sah yaitu berupa sertipikat hak milik (SHM), tentunya Tergugat juga sah secara hukum melakukan aktivitas apapun diatas bidang tanah tersebut serta tindakan hukum yang lainnya. Oleh Karena itu, jelas Tergugat tidak ada melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Sehingga, apa yang didalilkan Penggugat, Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum dan bahkan mengada-ada;

Tergugat adalah pembeli yang ber'tikad baik atas tanah objek sengketa dan secara hukum harus dilindungi.

7. Bahwa Tergugat adalah pembeli yang ber'tikad baik yang secara hukum dan perundang-undangan serta yurisprudensi yang berlaku harus dilindungi, hal ini sesuai dengan fakta-fakta hukum antara lain sebagai berikut:
 - a) Bahwa Sdr. Nonong Eka Chandra sebagai pemilik asal/penjual kepada Tergugat sebagai pembeli/penerima hak, yang mana tanah tersebut telah bersertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah, yang mana secara hukum merupakan tanda bukti hak atas tanah yang terkuat;
 - b) Bahwa Sebelum dilakukan transaksi jual-beli/pengalihan hak dari Sdr Nonong Eka Chandra kepada Tergugat, terlebih dahulu Tergugat melakukan pengecekan di lokasi tanah yang bersangkutan, dan diperoleh fakta bahwa bidang tanah tersebut adalah benar-benar dikuasai oleh Nonong Eka Chandra sehingga tidak ada pihak lain yang menguasai bidang tanah tersebut serta Tergugat juga melakukan pengecekan

Halaman 15 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



keabsahan tanda bukti pemilikan tanah yang sudah Sertipikat Hak Milik (SHM) di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur sebagai bentuk kehati-hatian Tergugat sebagai pembeli, dan didapati bahwasanya Sertipikat Hak milik (SHM) tersebut adalah **benar terdaftar secara sah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur, dan tidak dalam keadaan sengketa, dan tidak ada pemblokiran atas seluruh bidang tanah tersebut;**

Bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut di atas, terbukti secara hukum bahwa Tergugat adalah **"Pembeli Beri'tikad Baik"** yang secara hukum harus dilindungi, sesuai dengan:

- ❖ *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2318 K/Pdt/2009 tanggal 22 September 2010 yang dalam pertimbangannya menyatakan antara lain sebagai berikut:*

*"Alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena judex factie tidak salah menerapkan hukum karena Tergugat membeli objek sengketa yang sudah bersertipikat yang dilakukan dimuka pejabat pembuat akta tanah karena itu Tergugat adalah pembeli beri'tikad baik. Yurisprudensi tetap menyatakan **pembeli terakhir yang beri'tikad baik harus dilindungi**":*

- ❖ *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI atas perkara yang diputus oleh Majelis Pengadilan Negeri Medan dalam Perkara Nomor: 663/Pdt.G/2012/PN.Mdn yang dikuatkan oleh Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 378/PDT/2013/PT.MDN tanggal 12 Maret 2014 dan dikuatkan lagi dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2881 K/Pdt/2014 tanggal 28 Mei 2015, dimana dalam Putusan tersebut Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum antara lain sebagai berikut: **(Vide: Pertimbangan Hukum halaman ke 36 alenia ke Empat)***

Menimbang bahwa, oleh karena telah terbukti bahwa jual beli atas tanah antara Tergugat (Tergugat I dalam perkara aquo) dengan Suriadinata (orang tua Tergugat II dalam perkara aquo) selaku penjual telah dilaksanakan sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku sehingga jual-beli tanah tersebut sah menurut hukum, karena Tergugat adalah pembeli yang beri'tikad baik yang harus dilindungi, sehingga kepemilikan dan penguasaan Tergugat atas tanah

Halaman 16 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



terperkara sama sekali bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum, sehingga tuntutan para Penggugat agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah dinyatakan ditolak"

❖ **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 04/Bua.6/Hs/SP/XII/2016 tanggal 9 Desember 2016**, pada bagian B.

Rumusan Hukum kamar perdata yang antara lain memberikan memberikan pedoman mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui KepalaDesa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;

Halaman 17 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan secara jelas oleh Tergugat dalam di atas, maka terbukti bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dituduhkan oleh Penggugat, dan sebaliknya bahwa Tergugat adalah **"pembeli beritikad baik"** yang secara hukum harus dilindungi, maka dengan ini pula Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sampit yang memeriksa dan memutus perkara a quo, berkenan untuk menolak seluruh gugatan Penggugat, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) terhadap seluruh gugatan Penggugat yang ditujukan Terhadap Tergugat;

8. Bahwa atas perolehan, penguasaan dan pemilikan hak atas bidang tanah milik Tergugat berdasarkan alas hak yang sah secara hukum. Maka, Tergugat tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, tentunya Tergugat juga tidak ada merugikan siapapun baik secara materiil maupun immateriil termasuk kepada pihak Penggugat itu sendiri. Oleh karena itu, tuntutan ganti rugi secara materiil dari pihak Penggugat terhadap Tergugat seharga Rp.13.800.000.000,- (*Tiga belas milyar delapan ratus juta rupiah*) dan tuntutan ganti rugi secara immateriil Rp.1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*), merupakan tuntutan ganti rugi yang tidak berdasar hukum dan bahkan mengada-ada;
9. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil yang berkenaan dengan tuntutan sita jaminan, karena mana penguasaan dan pemilikan atas bidang tanah Tergugat memiliki alas hak yang sah yakni sertipikat hak milik (SHM). Sehingga, cukup beralasan hukum tuntutan tersebut untuk dikesampingkan dan atau ditolak;
10. Bahwa terhadap tuntutan Penggugat kepada Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (*lima ratus ribu*) perhari, sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak relevan. sehingga, tuntutan tersebut cukup beralasan hukum untuk dikesampingkan dan atau ditolak;

Halaman 18 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa terhadap tuntutan Penggugat mengenai permohonan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus lah ditolak dan dikesampingkan, karena tanpa didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Hukum acara perdata HIR/Rbg mengenai pelaksanaan terlebih dahulu. sehingga, tuntutan yang tersebut cukup beralasan hukum untuk dikesampingkan dan atau ditolak;

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa apa yang terurai di dalam bagian eksepsi dan pokok perkara terulang kembali dalam bagian Rekonvensi ini sepanjang isinya bersesuaian dan relevan;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Jendral Sudirman Km. 1, Kel/Desa Mentawa Baru Hulu, Kecamatan Mentawa Baru Ketapang, Kabupaten Kotawaringin Timur, Provinsi Kalimantan Tengah, berdasarkan sertifikat hak milik (SHM) Nomor :557/Mentawa Baru Hulu, Surat Ukur Nomor 114/1980 tanggal 17 Juni 1980 atas nama Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, yang mana sertifikat hak milik (SHM) tersebut telah terdaftar dan tercatat dalam buku tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur;
3. Bahwa atas bidang tanah yang dimiliki dan dikuasai dengan l'tikat baik oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang diperoleh dengan cara jual beli yang sah secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. maka, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tentunya juga sah memiliki dan menguasai bidang tanah tersebut berdasarkan sertifikat hak milik (SHM) Nomor :557/Mentawa Baru Hulu, Surat Ukur Nomor 114/1980 tanggal 17 Juni 1980 atas nama Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;
4. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengaku sebagai pemilik atas bidang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo hanyalah klaim yang tidak berdasar dan bahkan mengada-ada, karena secara nyata dan jelas kepemilikan atas bidang tanah tersebut yang telah terdaftar dan tercatat atas nama Penggugat

Halaman 19 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Rekonvensi/Tergugat Konvensi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur, Provinsi Kalimantan Tengah.

5. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi baik yang dilakukan dirinya sendiri dan atau melalui kuasa hukumnya yang berulang kali mengajukan permohonan pendaftaran sertipikat hak milik (SHM) dan atau ingin melakukan tumpang tindih kepemilikan sertipikat hak milik (SHM) diatas bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, merupakan bagian dari pada upaya-upaya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang ingin mengambil dan menguasai bidang tanah tersebut secara tidak sah. Maka, jelas merupakan perbuatan tersebut yang dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara, yang unsur-unsurnya antara lain:

a. Adanya perbuatan melawan hukum;

Yaitu perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengajukan permohonan pendaftaran sertipikat hak milik (SHM) diatas tanah milik yang telah terdaftar dan tercatat atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, yang mana hal tersebut jelas bertentangan dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, karena dalam peraturan tersebut bertujuan untuk menghindari terjadinya Tumpang tindih sertipikat hak milik (SHM) diatas bidang tanah yang sama. Akan tetapi, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi justru melakukan sebaliknya dengan sengaja ingin melakukan tumpang tindih sertipikat hak milik (SHM) diatas bidang tanah sama, yang mana nantinya tentu akan dijadikan dasar untuk mengambil dan menguasai bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara melawan hukum. Selain itu, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi juga selalu melakukan gangguan ketika Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ingin melakukan aktivitas apapun diatas tanah miliknya termasuk ketika ingin melakukan pemagaran terhadap batas-batas tanahnya.

b. adanya unsur kesalahan;

Perbuatan kesengajaan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang berulang kali mengajukan

Halaman 20 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan pendaftaran sertifikat hak milik (SHM) diatas tanah milik yang jelas dan nyata-nyata telah terdaftar dan tercatat atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi jelas merupakan kesalahan yang disengaja karena telah mengetahui bidang tanahnya telah terdaftar atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Sehingga, perbuatan tersebut jelas suatu perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan norma-norma yang ada ditengah masyarakat.

c. Adanya unsur kerugian dan;

Bahwa jelas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang berupaya berulang kali mengajukan permohonan pendaftaran sertifikat hak milik (SHM) dan atau ingin melakukan tumpang tindih sertifikat hak milik (SHM) diatas tanah milik yang telah terdaftar dan tercatat atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi jelas perbuatan yang sangat merugikan bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi baik secara materiil maupun immateriil;

d. Ada hubungan sebab akibat (kausalitas) antara kesalahan dengan kerugian yang ditimbulkannya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan pada point “b” dan “c” diatas secara jelas perbuatan/kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi merupakan jelas dan nyata menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo. Oleh karena itu, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

6. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang berulang kali mengajukan permohonan pendaftaran sertifikat hak milik (SHM) dan atau ingin melakukan tumpang tindih kepemilikan sertifikat hak milik (SHM) diatas bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur, baik yang dilakukan diri sendiri maupun melalui kuasa hukumnya serta pihak lain yang diberi kuasa menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) tersebut. Selain itu, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi juga melakukan gangguan ketika Penggugat

Halaman 21 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekonvensi/Tergugat Konvensi melakukan aktivitas diatas tanah miliknya sendiri termasuk ketika Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi ingin melakukan pemagaran diatas tanahnya sendiri, tentunya ini jelas menimbulkan kerugian materiil karena Penggugat Rekonvensi tidak dapat memanfaatkan tanahnya dengan tenang, aman dan nyaman serta juga menimbulkan kerugian immateriil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Sehingga, cukup beralasan hukum bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kovensi menuntut agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kovensi;

7. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian materiil yang timbul akibat perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang ingin melakukan tumpang tindih kepemilikan sertifikat hak milik (SHM), termasuk kehilangan nilai jual dan kehilangan uang keuntungan apabila bidang tanah tersebut diperjualbelikan serta keuntungan lain yang didapat apabila Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat memanfaatkan bidang tanahnya dengan aman dan tenang yang kalau ditaksir nilai seluruhnya adalah sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) harus dibayar kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara tunai dan kontan;
8. Bahwa kerugian immateriil yang dialami dan diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu tersitanya waktu, tenaga dan pikiran, akibat adanya gugatan serta gangguan yang hanya berdasarkan klaim yang tidak benar dan bahkan mengada-ada dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Sehingga, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian immateriil tersebut sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayar kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara tunai dan kontan;
9. Bahwa untuk menjamin pemenuhan pembayaran ganti rugi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi agar gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi tidak sia-sia (*illisoir*), mohon agar kiranya harta benda milik

Halaman 22 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*);

10. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi taat dan patuh terhadap isi putusan ini mohon agar dikenakan uang paksa (*dwang som*) setiap hari sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) yang dibayar kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lalai dan atau tidak mentaati isi putusan ini sejak diucapkan sampai dengan dilaksanakan isi putusan ini;
11. Bahwa karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang sah dan mempunyai kekuatan hukum, maka mohon pula putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;
12. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai pihak yang kalah dalam perkara a quo. Maka, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum pula untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sampit yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard*).

Halaman 23 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.

DALAM REKONVENSİ :

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam perkara ini;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Jendral Sudirman Km. 1, Kel/Desa Mentawa Baru Hulu, Kecamatan Mentawa Baru Ketapang, Kabupaten Kotawaringin Timur, Provinsi Kalimantan Tengah, berdasarkan sertifikat hak milik (SHM) Nomor :557/Mentawa Baru Hulu, Surat Ukur Nomor 114/1980 tanggal 17 Juni 1980 atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang berulang kali mengajukan permohonan pendaftaran sertifikat hak milik (SHM) dan atau ingin melakukan tumpang tindih kepemilikan sertifikat hak milik (SHM) diatas bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi baik yang dilakukan dirinya sendiri dan atau melalui kuasa hukumnya serta pihak lain yang diberi kuasa sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan kontan;
6. Menghukum pula Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan kontan;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*dwang som*) setiap hari sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah), apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lalai dan atau tidak

Halaman 24 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



mentaati isi putusan ini sejak diucapkan sampai dengan dilaksanakan isi putusan ini;

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini.
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat Rekonsvansi/Penggugat Konvensi melakukan upaya hukum verzet, banding atau kasasi.
10. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat Rekonsvansi/Penggugat Konvensi.

Atau jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sampit yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara e-litigasi pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT TELAH DALUWARSA

- Bahwa tanah obyek sengketa yang digugat oleh PENGGUGAT telah terdaftar dengan Sertipikat Hak Miik Nomor : 557/Mentawa Baru Hulu atas nama WIRANATA HALIM diterbitkan pada tanggal 19 Juni 1980 dan kemudian diperbarui dengan Penggantian Blangko Sertipikat pada tanggal 22 Oktober 2005.
- Bahwa Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut “

Halaman 25 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak diterbitkannya obyek sengketa yaitu pada tanggal 19 Juni 1980 dan kemudian diperbarui dengan Penggantian Blangko Sertipikat pada tanggal 22 Oktober 2005, PENGGUGAT tidak pernah mengajukan keberatan atau gugatan ke pengadilan atas diterbitkannya obyek sengketa tersebut, sehingga berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PENGGUGAT sudah tidak dapat lagi menuntut hak maupun menuntut pembatalan melalui jalur apapun.
- Berdasarkan uraian diatas sudah seharusnya Gugatan PENGGUGAT dianggap telah Daluwarsa

II. DALAM POKOK PERKARA

KEPENTINGAN DAN HAK MILIK PEMEGANG HAK ATAS TANAH HARUS DILINDUNGI

1. Bahwa TERGUGAT memperoleh tanah tersebut dari Jual Beli dengan pemegang Hak Milik sebelumnya yang bernama NONONG EKA CHANDRA sedangkan NONONG EKA CHANDRA juga memperoleh tanah tersebut dari Jual Beli dengan Pemegang Hak awal yaitu DJOKO RUSLAN.
2. Bahwa peralihan hak Jual beli dari DJOKO RUSLAN kepada NONONG EKA CHANDRA didasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 594.4/556/Urpem tanggal 13 Juni 1990 yang dibuat dihadapan Drs. Godhard Nion selaku Camat/PPAT Sementara) sedangkan peralihan Hak dari NONONG EKA CHANDRA kepada WIRANATA HALIM didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor : 506/2004 tanggal 31 Desember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan JONI, S.H. selaku PPAT.
3. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyebutkan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut :
 - a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :

Halaman 26 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :
 - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.
- c. Bahwa berdasarkan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- d. Bahwa berdasarkan pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa perbuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1)

Halaman 27 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadirkan oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu;

- e. Bahwa prinsip terang dan tunai sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, dapat disimpulkan yaitu penyerahan hak atas tanah dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan. Kemudian diwujudkan dalam bentuk Akta Jual Beli Berupa Tanah (PPAT) dan dengan demikian telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah tersebut yang berasal dari penjual kepada pembeli.
- f. Bahwa berdasarkan Peristiwa Hukum berupa Peralihan Hak dan ketentuan hukum diatas terlihat bahwa Pembeli (pemilik hak tanah yang baru) adalah pembeli yang beritikad baik sehingga pemegang hak yang baru tersebut haruslah mendapat perlindungan hukum.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan ini Turut Tergugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan Putusan yaitu :

I. Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara.

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima Jawaban pokok perkara dari Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara.

ATAU;

Apabila ada keputusan lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 28 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 19 September 2023, dan atas replik tersebut Tergugat telah mengajukan dupliknya pada tanggal 26 September 2023, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan duplik;

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

1. Fotokopi dari Asli, Surat Keputusan Pembukaan Tanah Nomor : 1036/Urpem/6/1982 tentang Izin Membuka Tanah Camat Mentawa Baru Ketapang atas nama AMRULLAHADI (LEONG), lokasi tanah Jalan Sampit-Pangkalan Bun KM.1 / Jalan Rel depan penjara/LP dengan ukuran Lebar 150 M Panjang 200 M Luas 30.000 M², tertanggal 03 November 1982, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari Asli, Surat Keterangan Pengakuan Tanah atas nama MOHAMAD RUSDI terletak di Jalan Sampit-Pangkalan Bun KM.1 dengan ukuran Lebar 80/60 M Panjang 100/45 M Luas 6.900 M², riwayat tanah berasal dari garapan kakak kandung AMRULLAHADI (LEONG), tertanggal 5 Februari 1983, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi, Surat Keterangan Nomor : 593/150/Ur.Pem, bahwa Lurah Mentawa Baru Hulu membenarkan tanah kaplingan milik anggota Kodim 1015-17 terletak di Jalan Sampit-Pangkalan Bun mulai KM.1,5 s/d KM.3, membentang dari arah Timur ke Barat dan sebelah Utara adalah Jalan Rel Inhutani 3 Sampit, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Sampit-Pangkalan Bun tertanggal 14 September 1987, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari Fotokopi, Sket Kapling Tanah Milik Anggota Kodim 1015 Sampit yang disertai pernyataan Saudara S. ANDANG selaku Ketua Kelompok membenarkan tanah kaplingan tersebut dimiliki oleh anggota Kodim 1015 sejak tahun 1975, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari Asli, Surat MOHAMAD RUSDI Perihal Mohon Menolak Memberikan Pelayanan Permohonan SHM atas Nama Bukan Pemilik Yang Sah yang di tujuan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari Asli, Tanda Terima Dokumen, Nomor Berkas Permohonan 17108/2017 dan Surat Perintah Setor atas nama Pemohon MOHAMAD RUSDI, tertanggal 6 Desember 2017, diberi tanda P-6;

Halaman 29 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi dari Asli, Surat dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kotawaringin Timur Nomor : 907/200.62.02/IX/2018 Perihal Pengembalian Berkas atas nama M. RUSDI tertanggal 28 September 2018 dan Surat Perihal Sanggahan dan Pembatalan Permohonan Sertipikat atas nama MUHAMAD RUSDI dari Saudara WIRANATA HALIM yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN / ATR) terlampir, tertanggal 10 Agustus 2018, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari Asli, Informasi Data Pembayaran Pajak Bumi Bangunan /PBB dari Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Nomor Objek Pajak 62.02.070.005.032.0556.0 atas nama MOHAMAD RUSDI Luas bumi 6.900 M² dari tahun 2011 s/d 2018, tertanggal 05 Oktober 2018 dan Surat Pemberitahuan Pajak Tehutang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor Objek Pajak 62.02.070.005.032.0556.0 atas nama MOHAMAD RUSDI Luas bumi 6.900 M² dari tahun 2014 s/d 2022 yang sudah lunas di bayar, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari Asli, Surat Kematian Atas Nama AMRULLAHADI tertanggal 12 Maret 2018, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari Asli, Surat Kuasa Hukum MOHAMAD RUSDI Perihal **Mohon Informasi** Lokasi Tanah atas nama WIRANATA HALIM yang ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) tertanggal 03 Oktober 2018, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari Asli, Surat Kuasa Hukum MOHAMAD RUSDI, Perihal **Permohonan Mediasi** yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor : 73/ADV/PDN/2018, tertanggal 24 Oktober 2018, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari Asli, Surat Undangan Gelar Kasus Pertanahan Nomor : 1139/600.13/62.02/XII/2018, Perihal Undangan Gelar Kasus Pertanahan Lokasi Tanah di Jalan Sampit-Pangkalan Bun KM.1 Kelurahan Mentawa Baru Hulu Kecamatan Mentawa Baru Ketapang, tertanggal 03 Desember 2018, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi dari Fotokopi, Balasan Email Kuasa Hukum Termohon Mediasi yang menyatakan mengajukan re-schedule jadwal dikarenakan sampai awal Februari tidak ada di Indonesia, tertanggal 15 Januari 2019, diberi tanda P-13;

Halaman 30 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotokopi dari Fotokopi, Surat Pemberitahuan Mediasi Telah Selesai antara MOHAMAD RUSDI terhadap WIRANATA HALIM yang kesimpulannya mediasi tidak dapat dilaksanakan, dikarenakan salah satu pihak tidak bersedia dilakukan mediasi, tertanggal 28 Februari 2019, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi dari Fotokopi Surat Kepolisian Daerah Kalimantan Tengah Resor Kotawaringin Timur Nomor : B/73.a/III/Res.1.6./2020 Perihal Undangan Lanjutan tentang dugaan tindak pidana penyerobotan tanah yang terjadi pada hari Kamis tanggal 06 Desember 2019 skj 12.00 wib di Jalan Jend Sudirman KM.01 Sampit, yang ditujukan kepada MOHAMAD RUSDI, tertanggal 04 Maret 2020, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi dari Asli, Pernyataan Saudara ARSON, SH., M.Si yang mengetahui sejarah/riwayat bidang tanah Sdri MOHAMAD RUSDI tertanggal 10 Maret 2021, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi dari Asli, Surat Permohonan Pengajuan Sertipikat atas nama MOHAMAD RUSDI ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN/ATR) dan ditembuskan kepada Ombudsman, Kapolres Kotawaringin Timur, Kelurahan Mentawa Baru Hulu, tertanggal 05 April 2021, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi dari Asli, Surat Permohonan Pengukuran bidang tanah Luas 6.900 M² dari Saudara ARSON, SH., M.Si selaku kuasa dari MOHAMAD RUSDI ditujukan kepada Kepala Kantor Petanahan Kabupaten Kotawaringin Timur, tertanggal 17 April 2021, diberi tanda P-18;
19. Fotokopi dari Foto dokumentasi patok rintisan yang terbuat dari paralon dan kayu tanah milik MOHAMAD RUSDI, diberi tanda P-19;
20. Fotokopi dari Fotokopi, Kartu Tanda Penduduk atas nama MOHAMAD RUSDI, NIK : 6202060107620046 yang berlaku saat ini dan Kartu Tanda Penduduk atas nama Alm. AMRULLAHADI (kakak kandung Penggugat), NIK : 1502070101490001, diberi tanda P-20;
21. Fotokopi dari Fotokopi, Surat Keputusan Nomor : 117/Urpem/6/1982 tentang Idzin Membuka Tanah atas nama DJOKO RUSLAN dengan ukuran Panjang \pm 150 M Lebar \pm 100 Luas \pm 15.000 M² tertanggal 04 Maret 1982, diberi tanda P-21;
22. Fotokopi dari Fotokopi, Sertipikat Hak Milik Nomor : 560 Luas 14.293 M² atas nama EMY KASMIYATI tertanggal 19 Juni 1980, diberi tanda P-22;

Halaman 31 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



23. Fotokopi dari Asli, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palangka Raya Nomor : 7/G/2022/PTUN PLK tertanggal 18 Agustus 2022., diberi tanda P-23;
24. Fotokopi dari Asli, Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 243/B/2022/PT.TUN JKT tertanggal 30 November 2022, diberi tanda P-24;
25. Fotokopi dari Asli, Putusan Mahkamah Agung Nomor : 145 K/TUN/2023 tertanggal 16 Mei 2023, diberi tanda P-25;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi materai cukup, setelah diteliti dan dicocokkan dengan surat aslinya ternyata sebagian telah sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk bukti P-3, P-4, P-13, P-14, P-15, P-20, P-21 dan P-22 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan bukti P-19 berupa fotokopi dari foto, kemudian bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga telah mengajukan Saksi sebagai berikut:

1. Saksi HENDRI KURNIA, S.E., di bawah sumpah pada pokoknya Saksi menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak 10 (sepuluh) tahun lalu karena Penggugat sering membersihkan tanahnya;
 - Bahwa tanah Penggugat tersebut berada disamping kanan tanah Saksi Jalan Jend Sudirman Nomor 35 Km 0,5;
 - Bahwa tanah penggugat tersebut batas sebelah barat dengan Saksi, selatan dengan jalan, lainnya tidak tahu;
 - Bahwa terakhir Saksi lihat, Penggugat masih menebas pohon;
 - Bahwa disamping ruko milik saksi ada bangunan warung ibu-ibu jualan;
 - Bahwa H. Tewak adalah bapak Saksi;
 - Bahwa di sertifikat ada nama Djoko Ruslan;
 - Bahwa dahulu orang tua Saksi pernah cerita kalau tanah yang ada disebelah kanan/barat tanah orang tua Saksi itu tanah Nonong;
 - Bahwa ditunjukkan kepada saksi bukti surat P.3, Saksi mengaku kenal dengan Leong;
 - Bahwa Saksi pernah mendengar bahwa tanah Leong sebatas dengan Djoko Ruslan;

Halaman 32 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Wiranata Halim, karena ada anak buahnya datang kepada Saksi membawa sertifikat atas nama Wiranata Halim ± 5 (kurang lebih lima) tahun yang lalu;
- Bahwa tergugat tidak pernah bersih-bersih di lahan tersebut;
- Bahwa yang Saksi lihat yang sering bersih-bersih di lokasi tersebut adalah penggugat, kalau tergugat tidak pernah;
- Bahwa sewaktu suruhan tergugat datang ada diberitahu luasnya sekitar 1 ha (satu hektar);
- Bahwa tanah penggugat berapa ukurannya, Saksi tidak tahu;
- Bahwa ditunjukkan kepada Saksi bukti surat P.21 surat keputusan izin membuka lahan atas nama Djoko Ruslan, Saksi menerangkan tidak pernah melihat bukti surat tersebut;
- Bahwa pada saat anak buah Tergugat menunjukkan sertifikat, identic berbatasan dengan Saksi;
- Bahwa ketika penggugat menyampaikan sebagai pemilik, Penggugat tidak ada menunjukan surat;
- Bahwa pada tahun 2018 sudah sebegini dibuat pagar;
- Bahwa kepada Saksi ditunjukkan bukti surat T.4, Saksi menerangkan pernah melihat rencana pemasangan pagar tanah milik Tergugat;
- Bahwa ada bangunan disamping ruko saksi, tetapi Saksi tidak mengetahui milik siapa;
- Bahwa di sertifikat orangtua saksi, ada nama lking;
- Bahwa Saksi tinggal di lokasi tersebut sejak tahun 1980;
- Bahwa Saksi ditunjukkan bukti surat P.21, Saksi tidak tahu posisi pastinya;
- Bahwa di sisi timur dari objek sengketa tanah orangtua Saksi, tinggal di rumah toko (ruko) dan alas haknya sertifikat;
- Bahwa Saksi pernah melihat pada saat mengurus IMB tahun 2020;
- Bahwa ada nama Djoko Ruslan di surat ukur sertifikat;
- Bahwa sebelah barat punya Nonong Eka Chandra dan bapak Saksi;
- Bahwa apa hubungan Djoko Ruslan dan Nonong Eka Chandra, Saksi tidak tahu;
- Bahwa bapak Saksi membeli tanah dari Edi Suyitno;
- Bahwa orang suruhan Tergugat mendatangi saksi menunjukan surat, ± 5 (kurang lebih lima) tahun lalu pada saat mau membangun pagar;

Halaman 33 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah membandingkan sertifikat orangtua saksi dengan Tergugat, dan terlihat identik;
- Bahwa Saksi ada memegang sertikat orangtua saksi dalam bentuk fotokopi dan Saksi simpan ditoko Saksi;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang suruhan Tergugat yang menunjukkan sertifikat kepada saksi, tetapi sepengetahuan Saksi, dia kerja di Suzuki;

2. Saksi DARMAWI, di bawah sumpah pada pokoknya Saksi menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pensiun dari Kantor BPN Kabupaten Kotawaringin Timur, Saksi diberhentikan tidak dengan hormat;
- Bahwa Saksi pernah mengukur tanah pengembalian batas atas nama Miming Aprianto dan tanahnya itu sudah memiliki pondasi keliling dan penunjukannya dilakukan oleh anak buah pemohon sendiri;
- Bahwa Saksi tidak mengikuti jual beli;
- Bahwa pengukuran tersebut antara tahun 2014, 2015 dan 2016;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Djoko Ruslan, namun pernah dengar;
- Bawha Saksi tidak kenal dengan yang namanya Emy Kasmiyati, Saksi tahu saat Saksi baca disertifikat;
- Bawha Saksi kenal dengan Miming Apriyanto;
- Bahwa Saksi kenal dengan Edi Suyitno, karena yang bersangkutan juga pensiunan BPN;
- Bahwa Saksi tidak tahu tahun berapa dia pensiuan;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Wiranata Halim;
- Bahwa Saksi diberhentikan BPN karena masalah SOP harusnya hadir pihak yang berbatasan, saat pengukuran secara teknis, pada saat pengukuran sertipikat MIMING pasrah sesuai penunjukkan, terus ukuran tanah, tarikan ukuran tanah tidak ada, namun karena kemanusiaan sehingga tetap dibuatkan sertifikat;
- Bahwa Saksi bekerja di BPN sejak tahun 2009 sampai tahun 2017;
- Bahwa Saksi di BPN Kabupaten Kotawaringin Timur dibagian pengukuran dan pemetaan;
- Bahwa pada saat saksi mengukur tanah atas nama Miming, Saksi ada mendengar nama penggugat Iking (MOHAMAD RUSDI);
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat atas nama Iking;

Halaman 34 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi yang berbatasan pada saat pengukuran tidak ada;
- Bahwa pada saat ukur ulang tidak ada saksi yang berbatasan;
- Bahwa yang Saksi tahu Iking disitu, sebelah timur Miming;
- Bahwa Sertifikat Miming tahun 1980 yang lain tidak mendalami;
- Bahwa teknis pengukuran sertifikat Miming Saksi pasrah sesuai penunjukan saja tidak sesuai penarikan tanah dan gambar ukur tidak ada;
- Bahwa di tanah Miming pengukurannya masih manual peta tidak ada data ukur, diukur apa adanya, dilembar surat ukur harusnya ada peta namun rata-rata pendaftaran dulu gambar ukurnya kosong hanya sesuai penunjukan pemohon;
- Bahwa permulaan tahun 2009 BPN sudah menggunakan peta digital;
- Bahwa SHM an. Miming masih era manual;
- Bahwa pada saat mengukur tanah Miming Jalan Sudirman sudah 2 (dua) jalur;

3. ARSON, S.H., di bawah sumpah pada pokoknya Saksi menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan penggugat panggilannya Iking;
- Bahwa yang Saksi tahu tentang tanah itu, karena pada waktu itu tempat Saksi bermain di tempat Amrullah Hadi (Pak Leong) kakaknya M. Rusdi dulu ada pondok Amrullah Hadi (Pak Leong) dan tanah itu ada kebun Jambu, Mente dan Nanas, tempat bermain waktu itu adalah tanah miliknya Pak Leong. Pada waktu itu Pak Leong diasingkan karena mengidap penyakit kusta dan juga Pak Leong senang dengan anak-anak di sekitarnya, dulu jalan setapak jalan rel inhutani pada tahun 1978 ketika Saksi masih kelas 3 SD habis pulang sekolah sering main kesitu;
- Bahwa yang menanam Jambu, Mente dan Nanas tersebut adalah Amrullah Hadi (Pak Leong);
- Bahwa Jalan Sudirman masih jalan setapak;
- Bahwa Leong menggarap disitu;
- Bahwa menurut cerita ayah Saksi bahwa Leong sudah sejak awal tahun 1970 sudah bertempat tinggal diatas tanah milik beliau di Jalan Rel kurang lebih didepan Lembaga Pemasyarakatan (LP) memanjang mengikuti Jalan dari arah Jalan A. Yani menuju ke penjara (LP);

Halaman 35 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak ada ditunjukkan bukti kepemilikan tanah oleh Saudara Leong;
- Bahwa dulu belum ada rumah hanya ada penjara disekitar, disekitar bangunan pondok masih semak;
- Bahwa pada saat itu rel masih dipakai untuk mengangkut kayu PT. Inhutani 3;
- Bahwa pada saat itu hanya ada Saudara Leong yang ada tanaman;
- Bahwa tahun 1980 Saudara Leong masih disitu, ketika Saksi SMP dan SMA sudah jarang main disitu;
- Bahwa Saksi kurang tahu apakah sdr. Leong masih hidup atau sudah meninggal karena ketika Saksi kuliah sudah tidak di Sampit lagi;
- Bahwa Saudara Leong terkena penyakit lepra, dulu kalau terkena penyakit lepra diasingkan takut menular, yang Saksi lihat sebagian jari Saudara Leong tidak ada, saat itu sekitar tahun 1978 sampai 1981;
- Bawah Saksi kenal dengan Supian RDT;
- Bahwa Supian RDT pernah mau mensertifikat tanah tetapi sertifikatnya di coret oleh Kepala BPN Sdr. JAMALUDIN, dari pengacara Penggugat ada menyanggah sertifikat tanah Tergugat;
- Bahwa saat itu pengacaranya Sugi Santosa, S.H.;
- Bahwa tanah objek sengketa di Selatan jalan setapak sekarang jalan Jend Sudirman, Utara masih punya Saudara Leong, Timur berbatasan antara Jalan Jend Sudirman-rel, Barat dulu hutan sekarang ditimbun tanah;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat karena sebelumnya pernah berperkara di PTUN Palangkaraya;
- Bahwa Supian RDT pernah meminta saksi menguruskan surat tanah;
- Bahwa Saksi pernah mengambilkan berkas permohonan (blangko);
- Bahwa Saksi lupa tahun berapa, pada saat sebelum covid;
- Bahwa setelah itu saksi tidak ada ke BPN lagi, karena di blangko tersebut ada beberapa data yang diisi oleh pemohon, dari penggugat tidak ada memberi arahan maka Saksi mundur dan dilanjutkan pengacaranya;
- Bahwa Saksi pernah mendengar nama Djoko Ruslan pada waktu sidang di PTUN;
- Bahwa tanah Djoko Ruslan sebatas dengan Leong;
- Bahwa kapan Djoko Ruslan meninggal saksi tidak tahu;

Halaman 36 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kepada Saksi ditunjukkan kepada saksi bukti surat P.16, Saksi menerangkan bahwa bukti surat tersebut Saksi yang membuat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas tanah penggugat;
- Bahwa kepada Saksi ditunjukkan bukti surat P.3, bahwa menurut Saksi tanah Djoko Ruslan dan Leong sebatas;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah tanah Djoko Ruslan sudah dijual atau belum;
- Bahwa sdr. Leong tinggal disitu pada tahun 1983 masih ada dan semakin bersih tanah tersebut;
- Bahwa setelah tahun 1983 sampai sekarang Saksi tidak tahu perkembangan tanahnya, karena tahun 1983 Saksi SMA dan kuliah di Palangkaraya;
- Bahwa di lokasi tersebut sekarang sudah banyak bangunan;
- Bahwa yang punya rumah dilokasi tersebut sekarang Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa objek yang ada disurat berbeda dengan sekarang;
- Bahwa kondisi saat ini dengan yang dulu di garap Saudara Leong berbeda, tidak ada timbunan dan belukar;
- Bahwa saat ini yang memiliki tanah dilokasi tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa pada tahun 1978 sampai tahun 1980 Saksi tidak tahu apakah sudah ada sertifikat atas nama Djoko Ruslan atau belum;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari asli Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 557, Kelurahan/Desa Mentawa Baru Hulu, yang diterbitkan (blangko sertipikat baru) pada tanggal 22 Oktober 2005, dengan surat ukur nomor: 114/1980 tanggal 17 Juni 1980 dengan luas 10.008 M² (*Sepuluh ribu delapan meter persegi*) atas nama Wiranata Halim, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi dari fotokopi print out dari peta digital tanah melalui aplikasi Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional "sentuh tanahku", diberi tanda T-2;
3. Fotokopi dari asli Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kotawaringin Timur Nomor:

Halaman 37 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

622.97/345/DPMPTSP/IMB/2018 TENTANG Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diberikan kepada Wiranata Halim (Tergugat), diberi tanda T-3;

4. Fotokopi dari asli print out foto patok batas tanah (Gambar.4.1.) dan foto pemasangan pagar beton (Gambar.4.2.) serta foto pemasangan spanduk yang dilakukan oleh Tergugat (Gambar.4.3.), diberi tanda T-4;
5. Fotokopi dari asli print out foto spanduk pengumuman Penggugat sedang mengajukan permohonan sertifikat hak milik (SHM) diatas tanah Tergugat (Gambar.5.1) dan Foto Spanduk tanah diperjual belikan. (Gambar.5.2.), diberi tanda T-5;
6. Fotokopi dari asli print out foto surat sanggahan dari Tergugat Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur yang diterima pada tanggal 17 – 01 – 2019 dengan stempel Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi dari asli print out foto surat Kamudin Alias Uut Permana sebagai penerima kuasa Lin Wen Cheng yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Kotawaringin Timur, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi dari asli Perjanjian Sewa Menyewa tanah Tergugat dengan pihak lain, atas tanah Tergugat yang terletak di Jl. Jendral Sudirman, Kelurahan/Desa Mentawa Baru Hulu, Kecamatan Mentawa Baru Ketapang, Kabupaten Kotawaringin Timur, Provinsi Kalimantan Tengah, diberi tanda T-8;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermaterai cukup, setelah diteliti dan dicocokkan ternyata sebagian sesuai dengan aslinya, kecuali untuk bukti T-2, T-4, T-5, dan T-7 berupa fotokopi dari foto, sedangkan bukti T-6 berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan saksi sebagai berikut:

1. NONONG EKA CHANDRA, di bawah sumpah pada pokoknya Saksi menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat, karena Saksi menjual tanah kepada Tergugat;

Halaman 38 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya Saksi ditawarkan Saudara Liong untuk membeli tanah, kemudian ditunjukkan lokasi selanjutnya diantar Saudara Liong ke rumah Saudara Djoko Ruslan, kemudian Saudara Djoko Ruslan mengatakan sertifikatnya di Bank BRI, lalu Saksi ke Bank BRI betul Saudara Djoko Ruslan punya hutang Rp90.000.000,00 (Sembilan puluh juta rupiah) setelah itu Saksi bayar lalu Saksi ambil sertifikat lalu Saksi ke notaris untuk balik nama sertifikat tersebut;
- Bahwa Saksi lupa tepatnya kapan saksi membeli tanah dari Saudara Djoko Ruslan tersebut;
- Bahwa Saksi menjual tanah saksi kepada Tergugat tahun 2004;
- Bahwa Saksi kenal dengan Saudara Djoko Ruslan dari Saudara Liong;
- Bahwa Saksi kenal Saudara Liong sudah lama termasuk ada kerjasama pembibitan rotan di Sampit, Saksi punya pabrik rotan;
- Bahwa saat Saksi menebus sertifikat tersebut di Bank, saudara Liong mengetahuinya;
- Bahwa saat itu tidak ada klaim dari siapapun, Saudara Liong sendiri yang mengenalkan Saksi ke saudara Djoko Ruslan karena Saksi tidak kenal warna Sampit;
- Bahwa tahun 1998 Saudara Liong masih hidup;
- Bahwa setelah Saksi membeli tanah dari saudara Djoko Ruslan, Saksi ada menguruk tanah tersebut, namun berapa banyak lupa;
- Bahwa Saksi minta saudara Liong untuk mencari tukang untuk nguruk tanah dengan truck;
- Bahwa setelah saksi jual kepada Tergugat, Saksi tidak tahu diapakan tanah tersebut oleh Tergugat;
- Bahwa pada saat saksi mau membeli tanah saudara Djoko Ruslan tersebut, Saksi melihat ke lokasi;
- Bahwa pada saat itu hanya ada tumbuhan liar;
- Bahwa pada saat itu saudara Leong tinggal di Sungai Paring;
- Bahwa saudara Leong tidak tinggal disitu;
- Bahwa belakangan ada yang menghubungi Saksi yaitu saudara Saragih untuk membatalkan sertifikat karena salah lokasi, lalu Saksi bilang mana bisa sertifikat seperti itu dibatalkan terus Saksi mempertanyakan SHM tersebut 40 (empat puluh) tahun lalu kenapa sekarang digugat;
- Bahwa Saksi ada diiming-imingi, nanti dibagi hasilnya kepada Saksi;

Halaman 39 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang saksi jual kepada Tergugat, Saksi tahu posisinya;
- Bahwa Saksi membeli tanah itu karena berencana membangun hotel, pada saat itu sudah mengajukan pembiayaan ke Bank BRI, namun pada saat proses berjalan terjadi krisis moneter, sehingga pihak bank tidak dapat memenuhi pengajuan pembiayaan tersebut, dan saksi tidak jadi membangun hotel di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak ada hubungan dengan Saudara Leong, namun kenal lama dengan Saudara Leong;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa hubungan antara saudara Leong dengan saudara Djoko Ruslan, namun yang mengenalkan Saksi dengan saudara Djoko Ruslan adalah saudara Leong;
- Bahwa Saksi tahu saudara Leong terkena sakit kusta dan dulu dikenal dengan Leong Kudung;
- Bahwa Saksi lupa kapan saudara Leong meninggal;
- Bahwa jual beli Saksi dengan Saudara Djoko Ruslan lewat notaris;
- Bahwa setelah saksi jual tanah tersebut kepada Tergugat, Saksi tidak tahu apakah tanah tersebut dikuasai atau tidak oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan yang namanya Edi Suwitno;
- Bahwa kepada Saksi ditunjukkan bukti surat P.3, Saksi mengetahui bahwa batas Sebelah Timur H. Tewak, Barat H. Uhing B;
- Bahwa Saksi tidak tahu berada di kilometer berapa tanah tersebut;
- Bahwa batas tanah Saudara Djoko Ruslan dengan Saudara Leong apa, Saksi tidak tahu;
- Bahwa sebelum saksi beli tersebut, pertama saudara Leong menunjukkan tanah kemudian yang kedua sebelum Saksi bayar Saksi dengan saudara Djoko Ruslan melihat lagi ke lokasi sebelum saksi bayar di Bank BRI;
- Bahwa tanah tersebut sebelah Timur dengan H. Tewak, belakang tidak ada orang (rimba), depan jalan;
- Bahwa pada saat itu ada bangunan rumah di sebelah Timur yakni milik H. Tewak, Barat Muking Babu ada rumah juga, belakang tidak ada;
- Bahwa saksi ada tanya disebelah apakah benar tidak tanah tersebut milik saudara Djoko Ruslan, pada saat itu H. Tewak membenarkan tanah Saudara Djoko Ruslan;

Halaman 40 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak ingat berapa nomor sertifikat saudara Djoko Ruslan, sertifikat tersebut diganti karena dulu Mendagri yang mengeluarkan sekarang yang mengeluarkan sertifikat BPN;

2. MELKIANUS UNMEHOPA, S.H., di bawah sumpah pada pokoknya Saksi menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja di kantor BPN Kabupaten Kotawaringin Timur sejak Agustus 2012 sampai 1 Juni 2016;
- Bahwa sebagai kasi sengketa dan konflik;
- Bahwa ketika saksi bertugas, ada dimonkon sertifikat tanah dilokasi perkara ini oleh Sofian RDT;
- Bahwa dasar pengajuan Sofian RDT adalah riwayat asal dari Sdr. Iking diserahkan ke M. Fauzi dialihkan lagi ke Sofian RDT;
- Bahwa proses pengajuan dari Sofian RDT tersebut saat itu sertifikat sudah jadi, buku tanah sudah ditulis tinggal tandatangan Kepala Kantor, namun saat itu Kepala kantor ragu dan meminta Saksi cek lagi terus Saksi minta saudara Hanse dari PT Wira Megah Palangkaraya untuk menghubungi saudara Wiranata Halim untuk mengukur tanah ternyata lokasi tanah milik saudara Wiranata Halim disitu, kemudian Saksi naikan nota pertimbangan untuk dipending karena sertifikat asalnya dari saudara Djoko Ruslan terus ke Nonong Eka Chandra terus ke Wiranata Halim;
- Bahwa objek yang dimohon Sofian RDT dengan sertifikat Saudara Wiranata Halim tersebut identik dan sebagian tanah tersebut ada dijual ke pegawai BPN bernama saudara Edi terus saksi konfirmasi ke saudara Edi dan dibernarkan oleh saudara Edi;
- Bahwa pada waktu saksi dibagikan sengketa, Saksi lupa berapa tanah Sofian RDT yang dimintakan sertifikat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga dan luas tanah yang saudara Djoko Ruslan jual sebagian tanah ke saudara Edi Suratno;
- Bahwa pada saat itu saudara Edi Suratno sudah pensiun;
- Bahwa sertifikat Sofian RDT sudah jadi tetapi dicabut, karena BPN tidak boleh menerbitkan sertifikat di objek yang sama, dan saat itu semua dokumen Saksi peroleh dari kantor dan dari pengukuran di lapangan;
- Bahwa saat permohonan dari Sofian RDT, pada saat pengukuran ulang saudara Wiranata Halim tidak hadir;

Halaman 41 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat pengukuran ulang Sofian RDT tidak hadir;
- Bahwa hubungan antara saudara Hanse dari PT Wira Megah Palangkaraya dengan saudara Wiranata Halim sehingga pada saat itu saksi meminta saudara Hanse dari PT Wira Megah Palangkaraya untuk menghubungi Saudara Wiranata Halim karena saudara Wiranata Halim adalah pemilik PT Wira Megah Palangkaraya;
- Bahwa kenapa pada saat pengukuran ulang saudara Wiranata Halim dan Sofian RDT tidak dipanggil, itu lewenganan dari bagian pengukuran;
- Bahwa pada saat itu tidak ada bangunan diatas objek;
- Bahwa tanah yang berbatasan dengan objek ada pemiliknya tetapi Saksi tidak tahu;
- Bahwa si sebelah barat ada pondasi keliling punya saudara Miming;
- Bahwa dilakukan penerbitan sertifikat pengganti atas permohonan dari yang bersangkutan;
- Bawha ada sertifikat pengganti tersebut karena aslinya hilang atau terbakar maka bisa diganti;
- Bahwa dasar penerbitan sertifikat pengganti tersebut adalah pernyataan dari pemohon, rekomendasi dari 3 (tiga) bank bahwa tidak ada bangunan atas sertifikat tersebut, Laporan Polisi, kemudian diumumkan di media massa;
- Bahwa BPN ada pegang arsip sertifikat yang telah diterbitkan berupa buku tanah dan surat ukur;
- Bahwa btanah objek tersebut terletak di Jalan A. Yani, dulu lurus Jalan A. Yani sebelum ada Jalan Jend Sudirman, sertifikat yang lama-lama jalan lurus A. Yani sekarang Jalan Jend. Sudirman karena dulu Jalan Sudirman putus;

Menimbang, bahwa Tergugat juga mengajukan Ahli Dr. YULIA QAMARIYANTI, S.H., M.Hum., di bawah sumpah pada pokoknya Ahli memberikan pendapat sebagai berikut:

- Bahwa riwayat pendidikan Ahli adalah sebagai berikut: SD Negeri Lambung Mangkurat Banjarmasin tahun lulus 1982, SMP Negeri 2 Seroja Banjarmasin tahun lulus 1985, SMA Negeri 1 Banjarmasin tahun lulus 1988, S1 Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin tahun lulus 1993, S2 Program Studi Ilmu Hukum, Program Pasca Sarjana, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta tahun lulus 2002, S3

Halaman 42 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Program Doktor Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta tahun lulus 2017;

- Bahwa lahirnya Undang-Undang no. 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria bertujuan untuk menjamin kepastian hukum karena pada saat pemberlakuan agrarische recht pada masa kolonial tidak memberikan kepastian hukum untuk golongan Bumi Putera. Ketika lahirnya UUPA itu pada pasal 19 pada ayat 1 nya dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum maka dilaksanakanlah pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jadi makna Recht Cadaster disini sebenarnya adalah dalam tujuan untuk mencapai kepastian hukum itu. Jadi seluruh warga negara yang ada di wilayah Indonesia diwajibkan untuk melakukan pendaftaran atas tanah yang dimilikinya. Sehingga di kemudian hari, perwujudannya adalah dimana seluruh bidang tanah di seluruh wilayah Indonesia, baik yang dimiliki oleh perorangan maupun badan hukum itu akan terdaftar di kantor pertanahan. Terdaftar disini adalah terdaftar untuk pertama kalinya. Dalam pendaftaran tanah, dikenal istilah pendaftaran untuk pertama kali dan pendaftaran untuk pemeliharaan data tanah;
- Bahwa pemilik tanah yang mendaftarkan tanahnya untuk pertama kali itu, memiliki alas hak yang mereka miliki, berbagai macam bentuknya seperti girig, sporadik, Surat Keterangan Tanah, nanti ketika melakukan pendaftaran tanah dan waktu proses tahapan pendaftaran tanah, dan telah disetujui, oleh kepala kantor, maka terbitlah sertifikat hak atas tanah;
- Bahwa dalam sertifikat tanah itu ada kolom-kolom table yang isinya ada tanggal, segala macam yang menunjukkan terhadap sebidang tanah itu terjadi segala sesuatu termasuk peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah itu termasuk dalam pemeliharaan data tanah, jadi yang Saksi jelaskan tadi ada pendaftaran tanah pertama kali dan kedua ada pemeliharaan data tanah. Nah pemeliharaan data tanah itu termasuk di dalamnya terjadi peralihan hak atas tanah. Jadi di dalam sertifikat itu, ada tertulis misalnya tidak terjadi peralihan hak atas tanah, berarti misalnya tanah itu menjadi tanggungan, nah disitu ada ditulis dalam kolom - kolom nya. Kemudian misalkan ada terjadi peralihan hak atas tanah karena pewarisan, disitu juga ada dituliskan misalnya surat

Halaman 43 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



keterangan waris atau dari surat catatan ahli waris dari pengadilan. Kemudian jika terjadi jual beli, maka disitu tertulis AJB nya. Maka secara hukumnya dilakukan pencoretan, karena pemilik nama, yang sudah terjadi jual beli, atau pewarisan atau yang menjadi peralihan hak atas tanah sudah berpindah kepemilikannya, jadi nama yang lama tidak tersebut lagi walaupun terbaca. Jadi ada pencoretan itu terlihat terjadi pencoretan;

- Bahwa tanah-tanah yang sertipikat lama dapat dilakukan ploating, karena dulu pengukuran tanah dilakukan manual sekarang pakai gps satelit. Jadi jika ada tumpang tindih akan terlihat;
- Bahwa pemilik tanah wajib mengetahui batas - batas tanahnya, Dari beberapa pengalaman yang Saksi ketahui kalau bidang tanah yang ada di perkotaan, kemudian bidang tanah itu dijadikan didirikan bangunan segala macam, biasanya pemilik tanah tahu batas-batasnya. Tapi kalau pemilik tanah ini memiliki tanah di area tanpa adanya bangunan, atau tanah kosong, dimana arealnya sangat luas, memang diperlukan batas, patok batas tanah, yang menunjukkan batas-batas tanahnya itu. kalau masyarakat kita dahulu dengan tanda alam saja, misalkan batu besar, pohon, apa segala macam. Tapi kalau masyarakat sekarang banyak yang menggunakan tanda beton disudut-sudut, segitiga-segitiga, kalau ulin sebentar saja dicabut orang, kalau semen susah dihancurkan. Memang seharusnya pemilik tanah harus memiliki batas tanah atas tanah yang dimilikinya;
- Bahwa setiap orang berhak atas penguasaan tanah yang telah bersertipikat, Ya karena ada bukti kepemilikan, kalau sudah bersertipikat, itu namanya bukti kepemilikan tanah. Jadi dia bisa saja menggunakan tanah itu, sepanjang dia memang memiliki tanah itu secara hak dan ada bukti kepemilikannya;
- Bahwa Terkait daluarsa dalam Pasal 32 PP 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Ketika sertipikat lahir/terbit ada pengumuman dari Kantor Pertanahan apakah ada para pihak yang keberatan akan lahirnya sertipikat tersebut. Dari ketentuan pasal (32) tersebut memang, itu rechtsverwerking namanya jadi batasnya 5 tahun. Isi ketentuan Pasal 32 itu, sebenarnya untuk menjamin kepastian hukum;

Halaman 44 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jual beli menggunakan Akta Jual Beli, karena AJB persyaratannya dalam waktu 7 hari harus dilakukan pengecekan ke kantor pertanahan terhadap sertifikatnya. Jadi kalau sudah beres pengecekan lalu diproses balik nama. Misalnya balik nama sertifikat sudah selesai balik nama, artinya sudah lunas;
- Bahwa Pembeli beritikad baik ialah Pembeli yang ingin membeli satu bidang tanah, maka pertama dia harus mengetahui apakah bidang tanah itu memang milik si penjual. Dalam hal ini membeli secara langsung atau lewat perantara. Jadi kalau pembeli yang bersungguh-sungguh itu adalah yang mencari penjualnya, mana penjualnya, mana pemilik tanah yang sebenarnya. Kalau bidang tanahnya ada surat penguasaan atau surat kepemilikan, misalnya bentuknya segel atau sporadik, ataupun sertifikat, dilihat dari kalau segel atau sporadik, disertipikat ada juga, asal-usul tanahnya gimana. Jadi si pembeli mengetahui bahwa si penjual mendapatkan tanah ini dari mana misalnya dari jual beli atau dari warisan atau dari hibah, jadi bisa terlihat dari data yuridis yang dimiliki oleh si Penjual. Kemudian biasanya si Calon Pembeli, akan minta tunjukkan lokasi bidang tanah yang dibelinya, kalau memang ditetangga tanah itu ada yang bisa ditanyakan, atau dia menanyakan misalnya RT atau tetangga tanah tersebut, kalau memang disitu ada orangnya ya, anggaplah dia bisa menanyakan kepada Ketua RW atau Desa, bisa ditanyakan seperti itu. Jadi ketika dia memutuskan untuk membeli, dia sudah meyakini bahwa tanah itu tidak ada permasalahan, bahwa tanah ini tidak bermasalah dan tidak terbeli tanah milik orang lain selain penjual itu, kalau itu Saksi memahami seperti itu;
- Bahwa Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok agraria diantaranya adalah mengatur pada Pasal 19 tentang pendaftaran tanah, isi dari Pasal 19 itu berisi dari 4 Ayat diantaranya yang paling penting adalah Ayat 1 yang bicara tentang kepastian hukum yang artinya tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia harus didaftarkan dalam hal ini kemudian ditindak lanjuti dengan pasal 2, 3 dan 4, kemudian pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria juga mengamanatkan harus dibuat Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah jadi oleh pemerintah kemudian ditindak lanjuti dengan pembuatan Peraturan Pemerintah No 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah kemudian diganti dengan

Halaman 45 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah kemudian dirubah dengan adanya Undang-Undang kelahiran dari Undang-Undang Hak Cipta Kerja diubah Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 dengan Peraturan Pemerintah No 18 tahun 2021, jadi dalam hal ini semua bidang tanah yang ada di wilayah indonesia berhak mendapat kepastian hukum harus didaftarkan, mendaftarkan itu bisa dilakukan dengan 2 cara yaitu secara sistematis dan sporadis, secara sistematis itu adalah pihak pemerintah yang melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah indonesia dengan program pemerintah dengan biaya gratis dari APBN dengan program namanya PRONA dan kedua diganti dengan PTSL. Kalau pendaftaran tanah secara sporadis adalah para pihak yang menguasai tanah untuk mendapat hak atas kepemilikan tanahnya mendaftarkan tanahnya secara sukarela ke kantor pertanahan. Jadi kenapa pendaftaran tanah kemudian sangat penting bagi pihak yang menguasai tanah untuk mendapatkan hak atas kepemilikan tanah itu;

- Bahwa pendaftaran tanah meliputi, pada ayat 2 itu disebutkan bahwa tahapan-tahapan dalam pendaftaran tanah para pihak yang menguasai/ memiliki hak atas tanah itu, ada pengukuran, kemudian perpetaan kemudian sampai pada terbitnya sertifikat hak atas tanah, jadi proses itu harus dilalui oleh pemohon dari yang melakukan pendaftaran tanah baik pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadic. kemudian dibagian lain pendaftaran tanah di bagi 2. Pertama Pendaftaran tanah pertama kali : pendaftaran tanah yang pertama kali dilakukan oleh pihak yang memiliki tanah ke kantor pertanahan dengan cara melakukan permohonan pendaftaran tanah, pada waktu datang ke kantor pertanahan yang mendaftarkan tanah ini akan membawa data yuridis yang ada pada dirinya misalnya kalau dia berasal dari pada saat memiliki tanah itu karena sebelum kemerdekaan Indonesia. Kemudian ada program konversi hak atas tanah pada bagian ke-2 Undang-Undang Pokok Agraria ada 11 pasal angka romawi di UUPA itu maka yang akan dibawahnya itu biasanya adalah bukti pajak, karena hindia belanda dalam hal ini tidak memberikan bukti hak tanah kepada golongan bumi putra, jadi tanah tidak didaftarkan tetapi di pajaki tanah, jadi bukti bayar pajaknya itu seperti girik, per kliring, segel, letter c, petuk b, kartu hijau di setiap daerah penamaannya berbeda-beda, itulah yang dibawa untuk

Halaman 46 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



mendaftarkan tanah untuk pertama kali, kemudian ketika lahirnya Undang-Undang No 5 tahun 1960, kan belum ada peraturan pemerintah pendaftaran tanahnya maka pada saat itu masing-masing di desa/kepala padang membuat surat penguasaan atas tanah, jadi tanah yang belum didaftarkan ke kantor pertanahan itu sebutannya penguasaan tanah belum kepemilikan, kepemilikan atas hak itu kalau sudah didaftarkan di kantor pertanahan dan disetujui kepala kantor dan baru ditandatangani kemudian diterbitkan sertifikat tanah. Kedua pendaftaran tanah karena pemeliharaan data tanah : terjadi bisa karena ada peralihan hak tanah, itu ada dalam Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997, peralihan hak atas tanah itu bisa terjadi karena jual beli, pewarisan, hibah, wakaf, inbreng, lelang, pelepasan sukarela. Jadi dalam pemeliharaan data tanah itu juga dilakukan pengukuran ulang berdasarkan permohonan, biasanya kalau jual beli. Jual beli bisa terjadi itu ada 3 : a. Secara adat yaitu terang dan tunai cukup kedua belah pihak saja, ada hubungan hukum bisa dibuktikan dengan kwitansi saja, b. Jual beli dengan akta pengikatan jual beli oleh Notaris, c. Akta Jual-Beli. Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 memang lebih mewajibkan bagi pihak yang melakukan jual beli tanah dengan menggunakan akta jual beli dari PPAT;

- Bahwa Dalam pemeliharaan data tanah biasanya dilakukan pengukuran ulang;
- Bahwa Jual beli dengan pengikatan jual beli dilakukan di Notaris/PPAT. Jadi dalam hal ini masing-masing tadi ada persyaratannya, pewarisan itu juga ada dokumen yuridis yang diminta yaitu dari pengadilan penetapan ahli waris, kemudian kalau hibah ada surat hibah dari Notaris, kalau lelang harus ada berita acara lelangnya, kalau inbreng pemasukan modal kedalam perusahaan itu harus ada rapat umum pemegang saham (RUPS) dibuktikan dengan berita acara saat dilakukan rups, pelepasan atas hak secara sukarela adanya pembebasan tanah itu juga harus ada berita acaranya. Jadi semua dokumen peralihan hak atas tanah harus lengkap dan itu diminta oleh kantor pertanahan sebagai syarat, kalau tidak lengkap kantor pertanahan tidak akan melanjutkan memperoses itu sampai pihak yang mengajukan pendaftaran tanah melampirkan itu ;
- Bahwa sahnya jual beli harus ada akta jual beli;

Halaman 47 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kalau tidak ada akta jual beli, bisa dibawah tangan;
- Bahwa batalnya jual beli bisa dari para pihak ada yang membatalkan, misalnya penjual membatalkan pada saat dilakukan jual beli;
- Bahwa blanko sertifikat model lama yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria harus diganti dengan blanko sertifikat model baru yang dikeluarkan oleh Badan Pertahanan Nasional (BPN) dan harus dilakukan proses ukur ulang luas bidang tanahnya sehingga baru dapat dilakukan peralihan haknya;
- Bahwa pembayaran pajak bumi dan bangunan sebagai bukti warganegara indonesia yang taat membayar pajak;
- Bahwa Penerbitan sertifikat baru dapat terjadi apabila memenuhi kriteria kondisi Sertifikat hilang, Sertifikat rusak, Sertifikat masih menggunakan blanko sertifikat yang sudah tidak digunakan lagi, Sertifikat sebelumnya tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi;
- Bahwa pembayaran pajak bumi dan bangunan bukan sebagai tanda bukti hak, sebagai wajib pajak yang taat akan pajak;
- Bahwa pembayaran pajak bumi dan bangunan tidak bisa diklaim sebagai kepemilikan bidang tanah, yang bisa diklaim adalah sertifikat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa Fotokopi dari asli Buku Tanah Nomor: 557/Mentawa Baru Hulu, tertanggal 19 Juni 1980 atas nama Wiranata Halim, diberi tanda TT-1;

Menimbang, bahwa selain itu juga telah dilaksanakan pemeriksaan atas tanah objek sengketa pada hari Jum'at tanggal 10 November 2023 dan diketahui bahwa obyek sengketa tersebut berada dahulu dikenal dengan nama Jalan Sampit-Pangkalan Bun sekarang dikenal dengan nama Jalan Jenderal Sudirman, yang selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut telah dituangkan dalam gambar pemeriksaan sebagaimana tercatat dalam berita acara sidang Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt tanggal 10 November 2023;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing secara e-litigasi pada tanggal 21 November 2023;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka semua yang telah diperiksa di dalam persidangan sebagaimana termuat di dalam berita acara persidangan dianggap telah dipertimbangkan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman 48 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Tergugat mengajukan eksepsi antara lain a. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah lewat waktu/daluwarsa, b. Gugatan Penggugat kurang pihak, dan c. Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*), sedangkan Turut Tergugat menyampaikan eksepsi bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi dengan mendalilkan bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu atau daluwarsa karena sudah lewat 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak milik atas nama Tergugat, Penggugat tidak ada pernah mengajukan keberatan atas penerbitan sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun di dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 1967 KUH Perdata telah diatur dengan jelas mengenai daluwarsa menuntut dalam hal suatu obyek tanah telah terbit sertifikat hak orang lain, syarat tersebut bukanlah suatu yang bersifat mutlak, sebab bisa saja seseorang baru mengetahui adanya hak orang lain di atas tanah miliknya setelah lewat waktu 5 (lima) tahun setelah terbitnya sertifikat, sehingga seseorang tersebut baru mengajukan gugatan, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa sepanjang seseorang tersebut dapat membuktikan asal usul tanahnya, maka haknya untuk menuntut tidaklah menjadi hapus;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat mengenai gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena Penggugat tidak menarik saudara Nonong Eka Chandra selaku penjual tanah yang sekarang telah beralih nama menjadi atas nama Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap obyek sengketa telah diterbitkan alas hak berupa sertifikat hak milik yang awalnya bernama saudara Nonong Eka Chandra yang kemudian setelah terjadinya jual beli maka sertifikat hak milik tersebut telah beralih menjadi atas nama Tergugat, sehingga dengan telah terbitnya alas hak berupa sertifikat, maka tidak perlu lagi si penjual asal ikut digugat, hal ini berbeda dengan tanah-tanah yang menjadi obyek sengketa yang belum jelas alas haknya, yang mengharuskan si penjual asal ikut ditarik sebagai pihak untuk memperjelas asal-usul kepemilikannya;

Halaman 49 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang mendalilkan bahwa gugatan Penggugat yang tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), Majelis Hakim berpendapat bahwa di dalam dalil posita gugatannya Penggugat telah menguraikan bagaimana asal usul perolehan tanah milik Penggugat yang kemudian dikuasai oleh Tergugat dan telah terbit sertifikat hak milik atas nama Tergugat, hal ini telah jelas menggambarkan bagaimana perbuatan melawan hukum yang dimaksudkan oleh Penggugat, namun apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menguasai obyek sengketa tentu harus dibuktikan terlebih dahulu dengan memeriksa bukti-bukti yang diajukan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak ada pertentangan antara posita dan petitum dalam gugatan Penggugat, oleh karenanya secara formil gugatan Penggugat tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat tersebut tidak beralasan dan sepatutnya ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum dalam sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak dahulu di Jalan Sampit-Pangkalan Bun Km. 1, sekarang Jalan Jenderal Sudirman Km. 1 sebagaimana Surat Keterangan Pengakuan Tanah atas nama MOHAMAD RUSDI (IKING) tertanggal 05 Februari 1983 dengan ukuran Panjang $\pm 100/45$ M, Lebar $\pm 80/60$ M, Luas ± 6.900 M² (enam ribu sembilan ratus meter persegi), dengan batas-batasnya: Utara berbatasan dengan AMRULLAHADI (LEONG), Timur dahulu berbatasan dengan AMRULLAHADI (LEONG) sekarang H. TEWAK, Selatan dahulu berbatasan dengan Jalan Sampit-Pangkalan Bun sekarang dengan Jalan Jenderal Sudirman, Barat dahulu berbatasan dengan AMRULLAHADI (LEONG) sekarang dengan MIMING APRILYANTO. Bahwa tanah Penggugat tersebut berasal dari garapan kakak kandung Penggugat yang bernama AMRULLAHADI (LEONG) sebagaimana Surat Keputusan Izin Membuka Tanah Nomor: 1036/Urpem/6/1982 yang ditandatangani Camat Mentawa Baru Ketapang tertanggal 03 November 1982 lokasi tanah dahulu Sampit-Pangkalan Bun Km.1

Halaman 50 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



sekarang Jalan Jendral Sudirman Km.1 atau dahulu di Jalan Rel depan penjara/LP sekarang Jalan Pramuka, dengan ukuran Panjang 200 M, Lebar 150 M, Luas 30.000 M² (tiga puluh ribu meter persegi). Bahwa alas hak milik Penggugat tersebut telah di daftarkan sebagai Objek Pajak pada Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur dengan Nomor Objek Pajak 62.02.070.005.032-0556.0 dan telah dilakukan pembayaran dengan Bukti Surat Tanda Terima Setoran (SSTS) PBB serta Data Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dari Tahun 2014 sampai dengan Tahun 2022, dan sejak tahun 1983 sampai sekarang tahun 2023, lebih kurang selama 40 (empat puluh) tahun, Penggugat selalu merawat dan memelihara serta memberikan tanda batas tanah berupa patok dari paralon yang diisi semen, serta selalu dilakukan perawatan/pembersihan dengan melakukan tebas lahan baik dilakukan sendiri maupun dengan cara menyuruh orang lain (memberi upah);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dengan mendalilkan bahwa Tergugat yang menguasai dan atau memiliki bidang tanah (objek sengketa) tersebut dengan l'tikad baik yang diperoleh dengan cara jual beli yang sah sesuai hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan pemilik sebelumnya yaitu Sdr. Nonong Eka Chandra (Penjual), lagi pula sebelum pelaksanaan jual beli dan atau pengalihan hak atas tanah dari Nonong Eka Chandra (Penjual) kepada Tergugat (Pembeli), Tergugat terlebih dahulu melakukan hal-hal secara normatif sebagai wujud kehati-hatian sebelum melakukan transaksi, yaitu Tergugat melakukan pengecekan lokasi dilapangan atas bidang tanah yang akan dibeli, dan ternyata benar keberadaan tanah yang bersangkutan sesuai dengan sertifikatnya dan tidak ada pihak lain yang menguasai/menduduki bidang tanah yang bersangkutan. Selain itu, Tergugat terlebih dahulu melakukan pengecekan tanda bukti kepemilikan tanah yaitu sertifikat hak milik (SHM) dan didapati sertifikat hak milik (SHM) bidang tanah tersebut benar terdaftar secara sah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur dan tidak dalam keadaan sengketa serta tidak ada pemblokiran atas bidang tanah tersebut, sehingga, jual beli atas bidang tanah tersebut adalah sah menurut hukum dan sama sekali bukan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana yang dituduhkan Penggugat dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Turut Tergugat mendalilkan bahwa Tergugat memperoleh tanah tersebut dari Jual Beli dengan pemegang

Halaman 51 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik sebelumnya yang bernama NONONG EKA CHANDRA sedangkan NONONG EKA CHANDRA juga memperoleh tanah tersebut dari Jual Beli dengan Pemegang Hak awal yaitu DJOKO RUSLAN berdasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 594.4/556/Urpem tanggal 13 Juni 1990 yang dibuat dihadapan Drs. Godhard Nion selaku Camat/PPAT Sementara) sedangkan peralihan Hak dari NONONG EKA CHANDRA kepada WIRANATA HALIM didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor : 506/2004 tanggal 31 Desember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan JONI, S.H. selaku PPAT, sehingga Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik sebagaimana diatur di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan memiliki suatu hak, maka berdasarkan ketentuan di dalam Pasal 283 RBg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-25 dan saksi sebanyak 3 (tiga) orang. Tergugat telah pula mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-7, alat bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang, dan Ahli sebanyak 1 (satu) orang. Sedangkan Turut Tergugat mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda TT-1;

Menimbang, bahwa dari bukti surat Penggugat bertanda P-1 berupa fotokopi sesuai asli Surat Keputusan No. 1036/Urpem/6/1982 tentang Izin Membuka Tanah yang diterbitkan oleh Camat Mentawa Baru Ketapang tanggal 3 Nopember 1982 dan bukti surat bertanda P-2 berupa Surat Keterangan Pengakuan Tanah atas nama Muhammad Rusdi (Iking) tanggal 5 Pebruari 1983 diketahui bahwa tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat tersebut terletak di Jalan Sampit-Pangkalan Bun Km. 1 dengan ukuran panjang 100/45 meter, lebar 80/60 meter dengan luas 6.900 meter persegi dengan batas-batasnya sebelah Utara dengan Amrullahadi (Leong), Timur dengan Amrullahadi (Leong), Selatan dengan Jalan Sampit-Pangkalan Bun dan Barat dengan Amrullahadi (Leong) yang asal-usulnya berasal dari tanah garapan Amrullahadi/ Leong (vide bukti P-1) yang selanjutnya sebagian diserahkan kepada Penggugat (vide bukti P-2);

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-6 berupa Tanda Terima Dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur

Halaman 52 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 6 Desember 2017 diketahui bahwa Penggugat pernah mengajukan penerbitan sertifikat hak milik di atas obyek sengketa kepada Turut Tergugat, namun permohonan Penggugat tersebut ditolak dan berkasnya dikembalikan oleh Turut Tergugat sebagaimana bukti surat P-7 berupa Pengembalian berkas atas nama M. Rusdi/ Iking (Penggugat) tanggal 28 September 2018 dengan alasan bahwa terhadap permohonan dari Penggugat mendapatkan sanggahan dari Tergugat dan berdasarkan hasil plotting peta gambar tanah No.114/1980 yang merupakan lampiran dari sertifikat hak milik No.557/2005 lokasi tanah yang dimohonkan oleh Penggugat telah terbit sertifikat hak milik atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa dari bukti T-1 berupa sertifikat hak milik No. 557 Mentawa Baru Hulu tanggal 22 Oktober 2005 dan bukti surat Turut Tergugat bertanda TT-1 berupa buku tanah No. 557/1980 diketahui bahwa tanah milik Tergugat tersebut dahulunya merupakan tanah yang telah diterbitkan sertifikat hak milik atas nama Djoko Ruslan, kemudian oleh Djoko Ruslan dijual kepada Nonong Eka Chandra berdasarkan akta jual beli tanggal 13 Juni 1990 No. 594.4/556/Urpem yang dibuat dihadapan Drs. Godhard A. Nion, S.E., selaku PPAT sementara untuk wilayah Kecamatan Mentawa Baru Ketapang, kemudian oleh Nonong Eka Chandra dijual kembali kepada Tergugat berdasarkan akta jual beli tanggal 31 Desember 2004 No.506/2004 yang dibuat oleh notaris Joni, S.H., yang kemudian diterbitkan sertifikat pengganti karena sertifikat hak milik atas nama Djoko Ruslan tersebut masih menggunakan blanko lama yakni departemen dalam negeri dan diganti dengan blanko yang baru dengan logo badan pertanahan nasional;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat diantaranya saksi Hendri Kurnia, S.E., diketahui bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak sekitar 10 (sepuluh) tahun yang lalu karena pernah melihat Penggugat menebas atau membersihkan tanah tersebut, selain itu di sebelah tanah sengketa tersebut ada tanah dan bangunan milik orangtua saksi, sedangkan mengenai surat menyurat tanah milik Penggugat tersebut, saksi tidak pernah melihatnya;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Darmawi pada pokoknya hanya menerangkan bahwa saksi dahulu bekerja di kantor badan pertanahan nasional Kab. Kotawaringin Timur dan saksi pernah melakukan pengukuran tanah berdasarkan permohonan pengembalian batas atas nama Miming

Halaman 53 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Aprianto, saat itu saksi melakukan pengukuran hanya berdasarkan penunjukan batas oleh pemohon sedangkan pihak pemilik tanah yang berbatasan tidak hadir, namun saksi tidak mengetahui dimana lokasi tanah yang diklaim milik Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Arson, S.H., yang pada pokoknya keterangannya tidak jauh berbeda dengan bukti surat P-16 diketahui bahwa saksi mengetahui tanah obyek sengketa adalah tanah milik Amrullahadi alias Leong karena pada sekitar tahun 1978 sewaktu saksi masih duduk di bangku sekolah dasar saksi sering bermain di tanah obyek sengketa dan yang saksi lihat saat itu yang mengelola tanah tersebut adalah saudara Amrullahadi alias Leong yang merupakan saudara kandung Penggugat, namun pada tahun 1980-an saksi sudah sekolah SMA di Palangkaraya sehingga saksi tidak mengetahui lagi perkembangan tanahnya;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi Tergugat yakni saksi Nonong Eka Chandra diketahui bahwa saksi membeli tanah tersebut dari Djoko Ruslan, awalnya saksi ditawarkan tanah oleh Liong (Amrullahadi) kemudian saksi diantarkan oleh Liong (Amrullahadi) untuk melihat lokasi tanahnya, lalu saksi bersama-sama dengan Liong (Amrullahadi) pergi ke rumah Djoko Ruslan dan saat itu Djoko Ruslan mengatakan bahwa sertifikat tanahnya ada di bank BRI kemudian saksi ke bank BRI dan memang betul Djoko Ruslan punya hutang di bank BRI lalu saksi yang membayar hutang tersebut di bank BRI dan setelah sertifikat atas nama Djoko Ruslan diambil dari bank BRI dan dilakukan proses jual beli antara saksi dengan Djoko Ruslan dan setelah dibalik nama menjadi nama saksi kemudian tanah tersebut dijual oleh saksi kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa terkait dengan posita Penggugat yang mendalilkan bahwa tanah yang diklaim milik Penggugat berbeda dengan tanah milik Tergugat dan terdapat kelebihan luas tanah milik Tergugat (*over laping*), Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan terhadap obyek sengketa, dan dari hasil pemeriksaan tersebut tidak terdapat perbedaan mengenai letak dan batas-batasnya tanahnya, atau dengan kata lain bahwa tanah yang diklaim milik Penggugat juga diklaim sebagai tanah milik Tergugat, namun memang terdapat perbedaan dari segi luasannya, jika mengacu pada bukti P-2 tanah Penggugat luasnya adalah 6.900 (enam ribu sembilan ratus) meter persegi, sedangkan dari bukti T-1 luas tanah Tergugat adalah 10.008 (sepuluh ribu delapan) meter persegi, hal ini tentu sangat umum terjadi mengingat pada saat penerbitan

Halaman 54 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat hak milik sebagaimana bukti T-1 dan surat keterangan tanah bukti P-2 tersebut masih menggunakan metode pengukuran yang manual yang tidak menutup kemungkinan terjadi perbedaan antara luasan di dalam surat dengan luasan yang sebenarnya;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa lokasi tanah milik Djoko Ruslan berbeda dengan lokasi tanah yang dijual kepada saksi Nonong Eka Chandra dan untuk membuktikan dalilnya tersebut Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P-3 berupa Surat Keterangan No.593/50/Urpem yang isinya menerangkan lokasi tanah milik anggota Kodim 1015-17 dan bukti P-4 berupa sket gambar tanah milik anggota Kodim 1015 Sampit yang mana di dalam sket tanah tersebut tertera lokasi tanah milik Djoko Ruslan yang berbatasan dengan tanah milik Liong;

Menimbang, bahwa 2 (dua) bukti surat tersebut yakni bukti surat P-3 dan bukti surat P-4 tersebut ternyata hanya berupa fotokopi tanpa diperlihatkan surat aslinya, sehingga Majelis Hakim meragukan keaslian bukti surat tersebut, dan oleh karena bukti surat tersebut hanya berupa fotokopi tanpa pernah diperlihatkan surat aslinya, maka bukti surat tersebut tidak dapat dipertimbangkan dan secara hukum tidak memiliki nilai pembuktian;

Menimbang, bahwa dari bukti surat Penggugat bertanda P-8 berupa Informasi Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dari Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (BAPPENDA) Kabupaten Kotawaringin Timur dengan Nomor Objek Pajak 62.02.070.005.032.0556.0 diketahui bahwa diatas obyek perkara tercatat obyek pajak atas nama MOHAMAD RUSDI dengan luas 6.900 M² yang sudah dibayar dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2022, namun secara hukum meskipun obyek sengketa tercatat atas nama Penggugat sebagai wajib pajak, namun bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan tersebut tidak dapat dijadikan sebagai bukti bahwa Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa, sebab bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan bukanlah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa mengenai mekanisme peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat dilihat di dalam ketentuan Pasal 37, 38 dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada pokoknya jual beli harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil, yaitu subjek dan objek hak yang hendak diperjual belikan harus subjek yang berhak untuk menjual tanah, penjual memenuhi syarat sebagai

Halaman 55 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang hak dan objek tanah tidak dalam keadaan sengketa. Sedangkan syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Jual beli hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak atas tanah dengan bukti kepemilikan yang sah dari penjual. Karena dengan adanya bukti kepemilikan hak atas tanah, berarti penjual adalah orang atau pihak yang sah menurut hukum untuk menjual;

Menimbang, bahwa selain itu di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada bagian B. Rumusan Hukum Kamar Perdata memberikan pedoman mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui KepalaDesa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

Halaman 56 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penjual adalah orang yang berhak memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat bertanda P-1, bukti P-2 dan dihubungkan dengan bukti surat Tergugat bertanda T-1 dan bukti surat Turut Tergugat bertanda TT-1 dapat disimpulkan bahwa di atas tanah obyek sengketa telah terbit sertifikat hak milik No. 557 tanggal 19 Juni 1980 atas nama Djoko Ruslan jauh sebelum diterbitkannya surat izin membuka tanah atas nama Amrullahadi/ Leong (vide bukti P-1) dan surat keterangan penguasaan tanah atas nama M. Rusdi/ Iking (vide bukti P-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 dan bukti surat TT-1 di atas dan dengan mempedomani ketentuan di dalam Pasal 37, 38 dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2016 di atas, maka dapat disimpulkan bahwa jual beli antara Djoko Ruslan kepada Nonong Eka Chandra dan terakhir jual beli antara Nonong Eka Chandra kepada Tergugat adalah jual beli yang sah menurut hukum, sehingga Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik yang secara hukum harus dilindungi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, sehingga secara hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Menimbang bahwa di dalam jawabannya Tergugat mengajukan gugat balik (gugat rekonvensi) terhadap Penggugat, dengan demikian maka untuk selanjutnya Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi sedangkan Tergugat Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi;

Halaman 57 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi mendalilkan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Jendral Sudirman Km. 1, Kel/Desa Mentawa Baru Hulu, Kecamatan Mentawa Baru Ketapang, Kabupaten Kotawaringin Timur, Provinsi Kalimantan Tengah, berdasarkan sertipikat hak milik (SHM) Nomor: 557/Mentawa Baru Hulu, Surat Ukur Nomor 114/1980 tanggal 17 Juni 1980 atas nama Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, yang mana sertipikat hak milik (SHM) tersebut telah terdaftar dan tercatat dalam buku tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur. Bahwa atas bidang tanah yang dimiliki dan dikuasai dengan l'tikat baik oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang diperoleh dengan cara jual beli yang sah secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. maka, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tentunya juga sah memiliki dan menguasai bidang tanah tersebut berdasarkan sertipikat hak milik (SHM) Nomor: 557/Mentawa Baru Hulu, Surat Ukur Nomor 114/1980 tanggal 17 Juni 1980 atas nama Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan baliknya (Rekonvensi) tersebut Penggugat Rekonvensi telah mengajukan alat bukti berupa T-1 sampai dengan T-7 dan 2 (dua) saksi serta 1 (Satu) Ahli;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa dari bukti T-1 berupa sertifikat hak milik No. 557 atas nama Wiranata Halim (Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi) dihubungkan pula dengan keterangan saksi Nonong Eka Chandra yang disampaikan di persidangan diketahui bahwa tanah obyek sengketa tersebut awalnya adalah milik Djoko Ruslan yang kemudian dijual kepada saksi Nonong Eka Chandra lalu setelah dibalik nama menjadi atas nama Nonong Eka Chandra kemudian tanah tersebut dijual kembali oleh saksi Nonong Eka Chandra kepada Penggugat Rekonvensi, dan jual beli tersebut dilakukan dihadapan notaris, sehingga Majelis Hakim menyimpulkan bahwa jual beli tersebut adalah jual beli yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat Rekonvensi sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 gugatan Rekonvensi yang memohon agar gugatan Penggugat Rekonvensi dikabulkan seluruhnya,

Halaman 58 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum tersebut berkaitan dengan petitum yang lain, maka akan diketahui setelah dipertimbangkan petitum selanjutnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 yang memohon agar menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena terhadap alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi tidak semua turut dipertimbangkan, dan pertimbangan mengenai relavan tidaknya suatu alat bukti adalah dalam ranahnya pertimbangan hukum, maka petitum tersebut tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 yang pada pokoknya memohon agar menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Jendral Sudirman Km. 1, Kel/Desa Mentawa Baru Hulu, Kecamatan Mentawa Baru Ketapang, Kabupaten Kotawaringin Timur, Provinsi Kalimantan Tengah, berdasarkan sertifikat hak milik (SHM) Nomor: 557/Mentawa Baru Hulu, Surat Ukur Nomor 114/1980 tanggal 17 Juni 1980 atas nama Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi telah dapat membuktikan kepemilikannya atas obyek sengketa, maka petitum tersebut secara hukum patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 yang pada pokoknya memohon agar menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang berulang kali mengajukan permohonan pendaftaran sertifikat hak milik (SHM) dan atau ingin melakukan tumpang tindih kepemilikan sertifikat hak milik (SHM) diatas bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi baik yang dilakukan dirinya sendiri dan atau melalui kuasa hukumnya serta pihak lain yang diberi kuasa sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tersebut adalah upaya untuk mempertahankan hak-hak keperdataannya dan hak tersebut tersebut dijamin oleh undang-undang, maka petitum tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 yang pada pokoknya memohon agar menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan kontan, dan petitum angka 6 yang pada pokoknya memohon

Halaman 59 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar menghukum pula Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan kontan, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi tidak dapat membuktikan berapa kerugian yang dideritanya, baik dari segi materil maupun immateriil, maka petitum tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 yang pada pokoknya memohon agar menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsoom*) setiap hari sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah), apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lalai dan atau tidak mentaati isi putusan ini sejak diucapkan sampai dengan dilaksanakan isi putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa yang terjadi antara para pihak adalah sengketa mengenai perbuatan melawan hukum bukan sengketa karena cidera janji, sehingga petitum tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 yang pada pokoknya memohon agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena tidak pernah dilakukan penyitaan dalam perkara a quo, maka petitum tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 yang pada pokoknya memohon agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan upaya hukum verzet, banding atau kasasi, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena di dalam putusan ini tidak ada perintah hakim yang sifatnya harus segera dilaksanakan oleh salah satu pihak, maka petitum tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 yang pada pokoknya memohon agar membebankan biaya perkara kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi ditolak, dan secara hukum Penggugat Konvensi berada pada pihak yang kalah, maka Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi harus dibebani untuk membayar biaya perkara, dan dengan demikian petitum tersebut patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat tidak semua petitum di dalam gugatan rekonvensi

Halaman 60 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkan, maka secara hukum gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi hanya dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas terdapat bukti surat dari para pihak yang tidak dipertimbangkan bersama pertimbangan pokok perkara, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti yang tidak dipertimbangkan tersebut dianggap tidak ada relevansinya dengan pokok perkara sehingga harus dikesampingkan, demikian pula dengan pendapat Ahli, oleh karena pendapat Ahli tersebut tidak termasuk di dalam alat bukti dalam perkara perdata sehingga Majelis Hakim tidak terikat dengan pendapat yang disampaikan oleh Ahli dan Majelis Hakim telah membuat pertimbangan hukum atas dasar-dasar hukum yang jelas, maka pendapat Ahli tersebut juga patut dikesampingkan;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikabulkan, sedangkan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ditolak, maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi berada dipihak yang kalah, oleh karenanya Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi harus dibebani untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan ketentuan di dalam Rbg (Hukum Acara Untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura), Undang-undang No.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang No.49 tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-undang No.2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2016 Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Halaman 61 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Jendral Sudirman Km. 1, Kel/ Desa Mentawa Baru Hulu, Kecamatan Mentawa Baru Ketapang, Kabupaten Kotawaringin Timur, Provinsi Kalimantan Tengah, berdasarkan sertifikat hak milik (SHM) Nomor: 557/Mentawa Baru Hulu, Surat Ukur Nomor 114/1980 tanggal 17 Juni 1980 atas nama Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.511.000,00 (dua juta lima ratus sebelas ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sampit pada hari Senin tanggal 11 Desember 2023, oleh kami, Abdul Rasyid, S.H., sebagai Hakim Ketua, Hendra Novryandie, S.H., M.H., dan Firdaus Sodikin, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 19 Desember 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ricky Rahman, S.H., sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hendra Novryandie, S.H., M.H.

Abdul Rasyid, S.H.

Firdaus Sodikin, S.H.

Panitera Pengganti,

Ricky Rahman, S.H.

Halaman 62 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Spt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	: Rp30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp100.000,00
3. PNBP Pendaftaran surat kuasa	: Rp10.000,00
4. Panggilan.....	: Rp1.154.000,00
5. PNBP Panggilan.....	: Rp30.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	: Rp1.177.000,00
7. PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp10.000,00
8. Redaksi Putusan	: Rp10.000,00
9. Materai	: Rp10.000,00
Jumlah	: Rp2.511.000,00

(dua juta lima ratus sebelas ribu rupiah)