



PUTUSAN

Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H.Mare, pekerjaan Nelayan, bertempat tinggal di Jalan Padat Karya RT. 04

Desa Sanga-Sanga Muara, Kecamatan Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, Propinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **H.Muhammad Sukarto, SH.,MH.** Advokat yang berkantor pada **H.M.Sukarto, SH., MH & Rekan** beralamat di Jalan Pangeran Suryanata, Perumahan Puspita Bukit Pinang, Blok H. Nomor 14, RT 05 Kelurahan Bukit Pinang, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 27 Juli 2022 yang telah didaftarkan dikepaniteraan pengadilan negeri tenggarong dengan nomor register W18-U4/267/HK.02.0./8/2022 tanggal 10 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai-----

Penggugat konvensi/tergugat reconvensi;

Lawan

PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, alamat kantor Jalan Danau Toba No.

19 RT.21 Sungai Pinang Luar, Kecamatan Samarinda Kota, Kota Samarinda,-----**Tergugat I;**

PT.Alhasanie, dahulu beralamat di Jalan Padat Karya RT. 04 Desa Sanga-

Sanga Muara, Kecamatan Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya didalam wilayah RI, -----**Tergugat II;**

Dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada **DR. H. HUDALI MUKTI, S.H., M.H. H. Sony Rizaldi, S.H., M.H., Sahrin, S.H., M.H., Adi Surahman, S.H., CTT., dan Desy Ratna Sari, S.H., M.H.,** Advokat / Pengacara – Konsultan Hukum pada kantor “**HUDALI & RIZAL LAW FIRM**” yang beralamat di Jalan Camar No. 96A, Kel. Bandara, Kec.



Sungai Pinang, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di kepaniteraan pengadilan negeri tenggarong dengan nomor register W18-U4/289/HK.02.0./8/2022 tanggal 29 Agustus 2022, selanjutnya disebut-----

-----**Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;**
Badan Pertanahan Nasional RI di Jakarta, Cq. Kantor Wilayah (Kanwil) Pertanahan Propinsi Kalimantan Timur di Samarinda, Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara, alamat Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 22 Kelurahan Melayu, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara, Dalam hal ini memberikan kuasa dan diwakilkan oleh **FAUZAN RAMON, S.ST., DEDY SETYO IRAWAN, S.Tr, NOVIANTI ELMA HARUM, S.H, SITI RAHMA DANTI, SE dan EVAN REYHAN RESPATI, SH** sebagai Pejabat/Pegawai pada Kantor Pertanahan Kab. Kutai Kartanegara yang beralamat di Komplek Stadion Aji Imbut (Gedung Bela Diri) Kecamatan Tenggarong Seberang, Kabupaten Kutai Kartanegara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di kepaniteraan pengadilan negeri tenggarong dengan nomor register 283/Hk.02.3/8/2022 tanggal 25 Agustus 2022 sebagai kuasa hukumnya, selanjutnya disebut-----**Tergugat III;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan memeriksa alat – alat bukti yang telah diajukan dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong pada tanggal 10 Agustus 2022 dalam Register Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg, telah mengajukan gugatan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah perbatasan yang terletak di Jalan Padat Karya, RT.IV Desa/Kelurahan Sanga-Sanga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muara, Kecamatan Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, berukuran panjang 100 meter dan lebar 50 meter, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dahulu berbatasan dengan Syhran, sekarang dengan H.Mare/Penggugat.
- Selatan : dahulu berbatasan dengan Gajali Rahman, sekarang PT.Equalindo/Tergugat I;
- Timur : dahulu berbatasan dengan Kitut, sekarang dengan workshop PT.Equalindo;
- Barat : dahulu dengan Asbun, sekarang dengan H.Mare (Penggugat);

2. Bahwa tanah perbatasan tersebut diatas diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari Jum'at (almarhum) pada tahun 2001, seharga Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), dengan diketahui oleh para saksi batas dan Lurah Sanga-Sanga Muara (Jumeri);

Bahwa tanah tersebut dahulu keadaannya adalah tanah pertanian pasang-surut, berasal dari peninggalan orang tua Jum'at (almarhum), yang mana setelah Penggugat melunasi pembelian tanah tersebut dan mendapat surat bukti kepemilikan dari pemilik awal tanah tersebut berupa Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT), atas nama Jum'at, yang ditandatangani para saksi batas (Syhran, Kitut, Gajali Rahman dan Asbun), Ketua RT. IV (Syhrani) dan Lurah Sanga-Sanga Muara (Jumeri), tertanggal 13 September 1994 (bukti P-1), Penggugat kemudian menguasai tanah tersebut dengan cara mendirikan bangunan permanen berupa sarang burung walet diatas tanah tersebut;

Bahwa selama ini tidak ada pihak yang meragukan penguasaan dan pemilikan Penggugat atas tanah tersebut;

3. Bahwa pada sekitar tahun 2020, pada bagian selatan tanah perbatasan milik Penggugat tersebut diatas, Tergugat I telah mendirikan 2 (dua) bangunan permanen berupa workshop (tempat kerja/bengkel), tanpa seijin Penggugat, yang mana pada awal didirikannya bangunan workshop tersebut, Penggugat sudah menegur dan melarang Tergugat untuk mendirikan bangunan tersebut karena Penggugat hendak memanfaatkan tanah tersebut, namun teguran dan larangan Penggugat tersebut tidak digubris oleh Tergugat I dan tetap melanjutkan membangun workshop diatas tanah tersebut, dengan alasan tanah tersebut adalah miliknya yang

Halaman 3 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg

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)



dibeli dari Tergugat II, yang mana menurut Tergugat I tanah tersebut telah diterbitkan sertifikatnya oleh Tergugat III dengan Hak Guna Bangunan (HGB) pada tahun 2006, Nomor: 02 Tahun 2006, atas nama: Tergugat II, sekarang atas nama Tergugat I;

4. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut diatas yang diakui sebagai milik Tergugat I berukuran panjang 100 meter dan lebar 20 meter, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : panjang 100 meter, berbatas dengan pagar tembok H.Mare (Penggugat);
- Selatan : panjang 100 meter, berbatas dengan workshop PT.Equalindo (Tergugat I);
- Barat : lebar 20 meter, berbatas dengan H.Mare
- Timur : lebar 20 meter, berbatas dengan workshop PT.Equalindo (Tergugat I).

Bahwa tanah dengan letak, ukuran dan batas-batas tersebut diatas (poin 4), selanjutnya disebut tanah sengketa (*objectum litis*);

5. Bahwa perbuatan Tergugat I yang mendirikan bangunan workshop diatas tanah sengketa tanpa ijin dari Penggugat, dan perbuatan Tergugat II yang menjual tanah sengketa tanpa ijin Penggugat, begitu pula dengan perbuatan Tergugat III yang menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) tanpa terlebih dahulu meneliti dengan cermat dan seksama mengenai riwayat/asal-usul serta siapa yang berhak tanah sengketa, jelas merupakan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) dengan segala akibat hukum dari padanya;
6. Bahwa oleh karena penerbitan Sertipikat HGB, Nomor: 02, Tahun 2006, atas nama Tergugat II, sekarang atas nama Tergugat I dilakukan tanpa penelitian yang cermat dan seksama mengenai riwayat/asal-usul serta siapa yang berhak atas tanah sengketa, maka mohon agar Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB), Nomor: 02, dahulu atas nama Tergugat II, sekarang atas nama Tergugat I, letak: Kelurahan Sanga-Sanga Muara, Kecamatan Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, Propinsi Kalimantan Timur, penerbitannya dinyatakan tidak sah menurut hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sepanjang mengenai tanah sengketa tersebut diatas;
7. Bahwa agar hak dan kepentingan Penggugat atas tanah sengketa tidak dirugikan, maka Penggugat pun sudah berusaha menyelesaikan persoalan ini secara musyawarah dan kekeluargaan, namun hasilnya sia-sia belaka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I tetap bersikeras mengakui tanah sengketa sebagai miliknya dan tidak mau menyerahkannya kepada Penggugat, padahal sudah diketahuinya bahwa Tergugat II yang telah menjual tanah tersebut kepadanya, sama sekali tidak memiliki surat bukti kepemilikan sebagai syarat atau dasar penerbitan Sertipikat HGB tersebut, sehingga secara hukum Tergugat II tidak berhak menjual atau mengalihkan tanah tersebut kepadanya. Oleh karenanya, dengan terpaksa Penggugat menyerahkan masalah ini kepada wewenang Pengadilan Negeri Tenggarong untuk mendapatkan penyelesaian yang adil menurut hukum dan kelayakan;

8. Bahwa oleh karena dikhawatirkan Tergugat I akan mengalihkan atau memindahtangankan tanah sengketa kepada pihak lain, maka mohon dilakukan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas tanah sengketa;

Berdasarkan hal hal tersebut diatas, mohon Ketua Pengadilan Negeri Tenggarong yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMER:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa **Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT)**, atas nama **Jum'at**, tanggal 13 September 1994, sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Padat Karya RT.IV Desa/Kelurahan Sanga-Sanga Muara, Kecamatan Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, berukuran panjang 100 meter dan lebar 20 meter, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : panjang 100 meter, berbatas dengan pagar tembok H. Mare (Penggugat);
 - Selatan : panjang 100 meter, berbatas dengan workshop PT.Equalindo/Tergugat I;
 - Barat : lebar 20 meter, berbatas dengan H.Mare (Penggugat);
 - Timur : lebar 20 meter, berbatas dengan workshop PT.Equalindo (Tergugat I)
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang mendirikan bangunan workshop diatas tanah sengketa tanpa ijin dari Penggugat, dan perbuatan Tergugat II yang menjual tanah sengketa tanpa ijin dari Penggugat, begitu pula dengan perbuatan Tergugat III yang menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 02 Tahun 2006, atas nama Tergugat II, sekarang atas nama Tergugat I, letak Kelurahan Sanga-Sanga Muara, Kecamatan

Halaman 5 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg

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)



Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, Propinsi Kalimantan Timur, sepanjang mengenai tanah sengketa, tanpa terlebih dahulu meneliti dengan cermat dan seksama mengenai riwayat/asal-usul serta siapa yang berhak tanah sengketa, adalah Perbuatan Melanggar Hukum (PMH), dengan segala akibat hukum dari padanya;

5. Menghukum Tergugat I dan pihak manapun/siapaapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa syarat apapun, dalam waktu 1 kali 24 jam setelah putusan dalam perkara ini dibacakan;
6. Menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat **Hak Guna Bangunan (HGB)** Nomor: 02, Tahun 2006, atas nama: Tergugat II, sekarang atas nama Tergugat I, letak: Kelurahan Sanga-Sanga Muara, Kecamatan Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, Propinsi Kalimantan Timur adalah tidak sah menurut hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat sepanjang mengenai tanah sengketa;
7. Menyatakan bahwa sita jaminan (conservatoir beslaag) yang dijalankan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tenggarong, adalah sah dan berharga;
8. Menghukum Para Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun secara tanggung-renteng untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDER:

- Mohon putusan yang adil menurut hukum dan kelayakan (*ex aequae et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat konvensi/tergugat rekonsensi telah hadir kuasanya sebagaimana tersebut di atas sedangkan para tergugat konvensi/para penggugat rekonsensi dan Tergugat III konvensi juga telah hadir kuasa hukumnya;

Menimbang, bahwa Majelis hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. MAULANA ABDILLAH, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tenggarong sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Oktober 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat konvensi/tergugat rekonsensi tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Kuasa Penggugat konvensi/tergugat rekonsensi;



Menimbang, bahwa para tergugat konvensi/para penggugat rekonsensi telah mengajukan jawaban terhadap gugatan ini yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi Kewenangan Mengadili (Exceptio Declinatoire) ;

Bahwa Pengadilan Negeri Tenggarong tidak berwenang mengadili dalam perkara a quo, sebagaimana dalam posita gugatan Penggugat pada angka 5, angka 6 dan juga pada petitumnya angka 4 dan angka 6, terdapat permintaan yang pada pokoknya menyatakan Tergugat III Badan Pertanahan Nasional RI Cq. Kanwil BPN Provinsi Kaltim Cq Kantor Pertanahan Kutai Kartanegara telah melakukan perbuatan melanggar hukum (PMH) serta meminta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02 tahun 2006 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat ;

Bahwa sepanjang perkara dalam hal perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh badan/atau pejabat pemerintah merupakan kewenangan mengadili secara absolut ada pada Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan Peradilan Umum atau Pengadilan Negeri Tenggarong;

Bahwa Penggugat yang secara nyata dalam gugatannya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti kerugian, atas perbuatan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (Tergugat III) bahwa permintaan dalam perkara a quo bukan kewenangan Pengadilan Negeri Tenggarong untuk memutuskannya ;

Bahwa dalam hal kewenangan mengadili, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad), bahwa sebagaimana dalam Pasal 1 ayat (4) dan ayat (5) yang berbunyi :

- Ayat 4 “Sengketa Pebuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (onrechtmatige overheidsdaad) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintah, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”;
- Ayat 5 “warga masyarakat adalah seseorang atau badan hukum perdata yang berkaitan dengan tindakan pemerintah” ;



Bahwa sebagaimana ketentuan hukum tersebut diatas terhadap gugatan dalam perkara a quo Penggugat dengan jelas baik dalam posita maupun petitumnya telah menyebutkan perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh badan dan/atau pejabat pemerintah (Tergugat III) oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 11 PERMA Nomor 2 Tahun 2019 yang berbunyi "perkara perbuatan melanggar hukum ooleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (onrechtmatige overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, maka Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili" ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas mohon kepada majelis hakim dalam perkara incasu untuk dapat memutuskan Pengadilan Negeri Tenggara tidak berwenang mengadili dalam perkara a quo ;

2. Eksepsi Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium) ;

Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada posita angka 2 (dua) mnyebutkan Penggugat memperoleh tanah dalam perkara a quo berasal dari pembelian dari Jum'at pada tahun 2001 seharga Rp. 35.000.000.- (tiga puluh lima juta rupiah), oleh karenanya pihak ahli waris dari Jum'at haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara dikarenakan pihak tersebut mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum jual beli dan tidak cukup hanya dijadikan sebagai saksi dalam perkara a quo, sebagaimana Yurisprudensi MA No. 1125 K/Pdt/1984 ;

Bahwa sebelumnya terhadap permasalahan dalam perkara a quo sudah pernah dilakukan proses mediasi oleh pihak Kecamatan Sanga-sanga, dalam proses mediasi tersebut telah buat kan berita acara oleh pihak Kecamatan Sanga-sanga berdasarkan fakta hukum terhadap Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) atas nama Jum'at belum ada surat pelepasan/peralihan hak atas tanah, oleh karenanya maka sangat beralasan hukum menarik ahli waris dari Jum'at selaku pihak penjual dalam perkara guna untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum jual beli, dan berdasarkan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 tanggal 18 Desember 2020, dalam Kamar Perdata , disebutkan pada angka 1 mengenai "Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah" disebutkan pada huruf c "Jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan di bawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima" ;



Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas sehingga Tergugat mohonkan kepada Majelis Hakim agar gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA (KONPENSI) :

1. Bahwa eksepsi tersebut diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan mohon untuk dapat dinyatakan terulang kembali pada jawaban dalam pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui ;
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 1 dan angka 2, bahwa dimana permasalahan dalam gugatan a quo tersebut telah pernah dilakukan proses penyelesaian melalui jalur mediasi yang dilakukan oleh pihak Kecamatan Sanga-sanga, bahwa pada proses tersebut Penggugat mengutus kuasanya yang bernama Jeprianto Rande Bunga berdasarkan Surat Kuasa tanggal 21 Desember 2020, selain diwakili oleh kuasanya tersebut Penggugat juga didampingi oleh Lembaga Anti Korupsi Republik Indonesia Kabupaten Kutai Kartanegara, bahwa telah diperoleh fakta hukum dan juga diakui oleh kuasa Penggugat dalam surat pernyataannya yang memuat permohonan maaf kepada Tergugat I dan juga mengakui atas tanah yang dipersengketakan secara sah adalah milik dari Tergugat I ;
4. Bahwa sebagaimana klaim Penggugat atas objek tanah a quo berasal dari pembelian dengan almarhum Jum'at dengan berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) atas nama Jum'at dan atas surat tersebut belum ada surat pelepasan/peralihan hak atas tanah, berdasarkan sebagaimana Yurisprudensi MA No. 1125 K/Pdt/1984 perlunya menarik pihak penjual dalam perkara guna untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum jual beli, oleh karenanya sangat beralasan hukum apabila ahli waris dari Jum'at selaku pihak penjual ditarik dalam perkara, dikarenakan gugatan Penggugat tidak menarik pihak penjual maka gugatan a quo adalah gugatan yang kurang pihak maka sangat beralasan hukum untuk dapat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
5. Bahwa dalil gugatan penggugat pada angka 2 tidaklah berdasarkan hukum, karena bagaimana mungkin Tergugat I dapat membangun dan masuk kelokasi tanah kalau Penggugat telah memagari dengan tembok, dimana Penggugatlah yang telah membangun sarang burung wallet diatas tanah



hak milik Tergugat I yang didapatkan dari jual beli dengan Tergugat II serta telah mendapatkan surat hak atas berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2 tahun 2006, secara hukum adalah merupakan bukti hak kepemilikan yang sah;

6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menanggapi posita gugatan Penggugat pada angka 3 (tiga), angka 5 (lima) dan angka 6 (enam) memang benar Tergugat I telah membangun workshop diatas objek tanah a quo, dikarenakan atas tanah tersebut secara hukum merupakan milik dari Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2 yang diterbitkan oleh Tergugat III BPN Kab. Kutai Kartanegara ;
7. Bahwa terhadap objek tanah dalam perkara tersebut telah dilakukan pengembalian batas oleh Badan Pertanahan Nasional Kab. Kutai Kartanegara dan secara hukum memang benar tanah hak milik Tergugat I terletak dalam objek perkara ;
8. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 5 tidaklah berdasarkan hukum dan mohon untuk ditolak seluruhnya, dikarenakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2 tahun 2016, secara fakta hukum adalah hak milik Tergugat I yang didapatkan dari jual beli dengan Tergugat II, hal mana Tergugat II mendapatkannya dari jual beli yang secara sah dan dibenarkan secara hukum. Sejak tanah obyek sengketa berada dalam penguasaan Tergugat II tidak pernah ada yang merasa keberatan dan mengakui hak atas tanah yang Tergugat II perjual belikan dengan Tergugat I tersebut, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum dan perbuatan Tergugat III dalam penerbitan HGB sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
9. Bahwa dalil gugatan penggugat pada angka 6 adalah merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri Tenggarong untuk menyatakan sah tidaknya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2 tahun 2006 milik Tergugat I, karena proses penerbitan dan Permohonan terhadap penerbitan SHGB tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka terhadap dalil gugatan penggugat yang demikian mohon untuk dinyatakan ditolak seluruhnya;
10. Bahwa dalil gugatan penggugat angka 8 tidaklah berdasarkan hukum, untuk diletakkan sita jaminan (Conservatoir beslaag), karena tidak berdasarkan hukum dan tidak beralasan dalil gugatan penggugat tersebut, maka untuk itu



terhadap dalil gugatan yang demikian mohon untuk dinyatakan ditolak seluruhnya;

11. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita Penggugat pada angka 7 (tujuh) dan angka 8 (delapan) dikarenakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak relevan, kabur (obscuur libel) dan tidak berdasar oleh karenanya terhadap gugatan tersebut mohon untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
12. Bahwa dalil Petitium Penggugat angka 2 tidaklah berdasarkan hukum, karena bagaimana mungkin penggugat memohonkan agar bukti Surat Pernyataan atas nama orang lain yaitu jum,at tanggal 13 September 1994 atas nama orang lain dinyatakan sah menurut hukum, sehingga terhadap petitum yang demikian mohon untuk dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM GUGAT BALIK (REKONPENSİ) :

1. Bahwa terhadap semua dalil-dalil yang telah dikemukakan tersebut diatas mohon dianggap terulang kembali didalam Rekonsensi ini;
2. Bahwa Tergugat I dalam konsensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat dalam rekonsensi akan mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat konsensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonsensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonsensi memiliki sebidang tanah dengan bukti surat kepemilikan hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02 tahun 2006, dengan luas 64.340 M² yang terletak di Kelurahan Sanga Sanga Muara, Kecamatan Sanga Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara;
4. Bahwa tanah hak milik Penggugat Rekonsensi tersebut Penggugat Rekonsensi dapatkan dengan cara Jual beli dari Tergugat II (Konsensi) dengan Akta Jual Beli Nomor 198 / 2018, di Depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Antonius Hutagalung, SH., M.Kn;
5. Bahwa setelah dilakukan pembelian tanah oleh Penggugat Rekonsensi kemudian Penggugat Rekonsensi melakukan pembangunan workshop tetapi kemudian tanah milim penggugat rekonsensi tersebut diakui Tergugat Rekonsensi sebagai tanah hak miliknya tanpa dasar dan alasan bukti kepemilikan yang jelas, hal mana Penggugat Rekonsensi meminta diperlihatkan bukti kepemilikannya diatas tanah hak milik penggugat rekonsensi tersebut, tergugat Rekonsensi tetap tidak bisa menunjukan bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan hak atas tanah milik Tergugat Rekonpensi yang ada diatas tanah hak milik Penggugat rekonpensi;

6. Bahwa pengakuan atas tanah hak milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi tersebut, telah dilakukan mediasi pada tanggal 3 Maret 2021 oleh pihak Pemerintah Kecamatan Sanga Sanga tetapi tidak menemukan kesepakatan antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi;
7. Bahwa untuk memastikan kepemilikan hak atas tanah milik Penggugat Rekonpensi, maka dilakukan pengembalian batas tanah hak milik Penggugat Rekonpensi tersebut dengan Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Bidang Tanah SHGB Nomor 2 Kelurahan Sanga Sanga Nomor : 12/BA-16.03/XI/2021;
8. Bahwa Kuasa Tergugat Rekonpensi yang Bernama Jefrianto Rande Bunga pada tanggal 29 Oktober 2021 telah membuat pernyataan dan mengakui akan tanah hak milik Penggugat Rekonpensi, sehingga bukti tersebut adalah merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan lagi akan kepemilikan hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa adalah merupakan hak milik Penggugat Rekonpensi;
9. Bahwa karena Gugatan Penggugat Rekonpensi berdasarkan hukum dan bukti yang tidak terbantahkan oleh Tergugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Yang Terhormat Bapak / Ibu Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong berkenan menyatakan agar putusan perkara ini dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu, Uitvoerbaar Bij Voorraad meskipun Tergugat Rekonpensi mengajukan perlawanan, banding atau kasasi terhadap putusan perkara ini;
10. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka kami mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan Putusan Hukum yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tenggarong tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan dalam perkara a quo;
3. Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak;
4. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak cermat, kabur, tidak jelas dan atau tidak teliti (Obscuur Libel);

Halaman 12 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg

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. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Neit Onvankelijk Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA (KONPENS) :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat tidak mempunyai hak atas tanah yang merupakan obyek sengketa;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan yang berlaku;

DALAM GUGATAN BALIK (REKONPENS) :

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonsensi;
3. Menyatakan tanah yang merupakan obyek sengketa dengan Panjang 100 meter dan Lebar 20 meter adalah hak milik Penggugat Rekonsensi yang masuk dalam surat kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 02 tahun 2006;
4. Menghukum Tergugat Rekonsensi atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan hak atas tanah yang merupakan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonsensi dengan ukuran Lebar 20 meter dan Panjang 100 meter dalam keadaan kosong dan tanpa ada hak yang membebani di atasnya;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat mengajukan Perlawanan, Banding ataupun Kasasi;
6. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan Atau

Dalam peradilan yang baik untuk memutuskan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa Tergugat III konvensi telah mengajukan jawaban terhadap gugatan ini yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa TERGUGAT III menolak seluruh dalil-dalil dari PENGUGAT kecuali untuk hal-hal yang secara tegas telah diakuiinya;
2. Bahwa segala hal yang TERGUGAT III lampirkan mohon dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam berkas Jawaban ini;

Halaman 13 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg



EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT III adalah keliru karena TERGUGAT III bukan merupakan pihak yang menguasai atau memiliki hak keperdataan atas objek sengketa dalam perkara *a quo* sehingga tidak terdapat sengketa hak keperdataan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT III;
- Bahwa mengetahui permasalahan tersebut di atas seharusnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara sebagai Turut Tergugat;
- Bahwa berdasarkan SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan seperti yang tertuang dalam Huruf E "RUMUSAN HUKUM KAMAR TATA USAHA NEGARA" dimana Perubahan Paradigma Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara Pasca berlakunya Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP);

1. Kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara :

- a. Berwenang mengadili Perkara berupa Gugatan dan Permohonan;
- b. **Berwenang Mengadili perbuatan Melanggar Hukum oleh Pemerintah, yaitu Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Pemegang kekuasaan pemerintahan (Badan dan/ atau Pejabat pemerintahan) yang biasa disebut dengan *onrechtmatige overheidsdaad (OOD)*;**
- c. Keputusan Tata Usaha Negara yang sudah diperiksa dan diputus melalui Upaya Banding Administrasi menjadi Kewenangan pengadilan Tata Usaha Negara.

Oleh karena itu berdasarkan angka 1 huruf "b" yang memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa berdasarkan alasan tersebut sebagaimana telah diuraikan dan dijelaskan tersebut diatas, maka jelas bahwa Pengadilan Negeri Tenggarong tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

EKSEPSI GUGATAN SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA)

Bahwa gugatan PENGGUGAT yang ditujukan kepada TERGUGAT III sudah salah alamat (*error in persona*), karena dalam hal proses penerbitan sertifikat dan peralihan haknya sudah melalui prosedural yang *Rechmatig* (berdasarkan



hukum) serta melaksanakan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) berdasarkan peraturan dan ketentuan yang berlaku yaitu UU No. 28 tahun 1956, UU No. 29 tahun 1956, UU No. 5 tahun 1960, UU No. 22 Tahun 1999, UU No. 22 Tahun 1999, UU No. 21 tahun 1997 jo. UU No. 20 tahun 2000, Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Ka. BPN No. 3 tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Ka. BPN No. 2 tahun 1999, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Ka. BPN No. 3 tahun 1999, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Ka. BPN No. 9 tahun 1999, Keputusan Kepala BPN No.12 Tahun 1992. Oleh karena itu dapat dinyatakan tidak berkualifikasi secara hukum untuk dijadikan Tergugat, dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Para PENGGUGAT haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

EKSEPSI KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

- Bahwa terkait pihak yang memiliki kapasitas dan kepentingan hukum atas suatu objek sengketa yang berupa sebidang tanah, maka seharusnya ada pihak-pihak lain diluar Para Tergugat yang harus ikut ditarik sebagai Tergugat dalam gugatan *a quo*, sebagai pihak yang berkepentingan. Penarikan pihak-pihak yang lain tersebut dalam gugatan merupakan suatu keharusan untuk memberikan fakta-fakta yang lengkap agar Majelis Hakim gugatan *a quo* dapat memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan penuh rasa kebenaran dan keadilan;
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT terdapat kekurangan pihak, dimana pihak desa yang mengeluarkan bukti kepemilikan tanah berupa Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) atas nama Jum'at dalam hal ini Kecamatan Sanga-sanga, Lurah Sanga-Sanga Muara (**Jumeri**) serta Ketua RT. IV ditarik sebagai Tergugat;
- Bahwa terhadap gugatan *a quo*, kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

EKSEPSI GUGATAN KABUR ATAU TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

- Bahwa PENGGUGAT dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Petitum PENGGUGAT ini jelas merupakan petitum yang tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT III, sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah



dimintakan PENGGUGAT kepada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru dan tidak jelas. Bahkan sebaliknya PENGGUGAT telah meminta orang lain untuk bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri;

- Bahwa PENGGUGAT dalam petitumnya tidak menjelaskan dasar hukum yang menjadi alas dari petitum itu sendiri berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHAPer) dan syarat-syarat yang telah terpenuhi oleh TERGUGAT III sehingga dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa identitas Kuasa Penggugat dalam gugatan a quo tidak menyertakan nomor Surat Kuasa Khusus yang dimaksud sehingga identitas menjadi kabur dan tidak jelas;
- Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas sehingga seharusnya gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT III tetap menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT III;
2. Bahwa TERGUGAT III mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ini;
3. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sebagaimana alasan hukum sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan pernyataan/dalil-dalil PENGGUGAT poin 6 bahwa penerbitan Sertipikat HGB, Nomor: 02/Sanga-Sanga Muara Tahun 2006 atas nama Tergugat II, sekarang atas nama Tergugat I dilakukan tanpa penelitian yang cermat dan seksama mengenai Riwayat/asal-usul siapa yang berhak atas tanah sengketa itu tidaklah benar, dapat diketahui bahwa Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan c.q. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur c.q Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 02/Sanga-Sanga Muara Tahun 2006 sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pasal 18 ayat (1) satu sampai dengan ayat (5) lima;
 - b. bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 02/Sanga-Sanga Muara Tahun 2006 telah sesuai dengan asas-asas umum



pemerintahan yang baik sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

4. Mengetahui dari Perkara tersebut bahwa sesuai dengan dalil-dalil PENGUGAT merupakan tentang sengketa lahan keperdataan dan prosedur penerbitan sertifikat lahan antara PENGUGAT dan Para Tergugat I, Tergugat II dan TERGUGAT III maka sesuai kewenangannya Pengadilan Tata Usaha Negara pada Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
5. Bahwa Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tercantum bahwa apabila dalam 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak ada pihak yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut dituangkan dalam 32 ayat (2) dua;
6. Bahwa perlu dilakukan Peninjauan Lokasi berbagai pihak antara PENGUGAT, Tergugat I, Tergugat II dan TERGUGAT III terhadap tanah yang menjadi objek sengketa, apakah antara Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) milik PENGUGAT dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02/Sanga-Sanga Muara Tahun 2006 milik Tergugat I yang telah dibeli dari Tergugat II sesuai dengan peta yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara;
7. Bahwa TERGUGAT III mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ini;
8. Bahwa TERGUGAT III sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) seperti apa yang telah dikemukakan oleh PENGUGAT karena TERGUGAT III telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02/Sanga-Sanga Muara Tahun 2006 an. PT. ALHASANIE tersebut berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur Nomor: 27 – 550.2 – 44 – 2006 tanggal 23 Januari 2006 sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
9. Bahwa persoalan yang ada pada perkara *a quo* bukan merupakan perkara perdata yang dimana Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan telah menjalankan



prosedur yang diwajibkan yang dibuktikan dengan adanya Buku Tanah sertifikat Hak Guna Bangunan an. PT. EQUALINDO MAKMUR ALAM SEJAHTERA nomor 02/Sanga-Sanga Muara Tahun 2006 dan Surat Ukur Nomor 27/03-SSM/2006 dengan luas bidang 64.340 m² sehingga PENGUGAT tidak berhak untuk mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Tenggara, dan TERGUGAT III seharusnya menjadi Turut Tergugat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka TERGUGAT III memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT III bukan merupakan pihak yang terlibat dalam perkara ini;
3. Menyatakan menolak dalil-dalil dari PENGUGAT untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan bahwa menolak gugatan PENGUGAT untuk keseluruhan dan atau setidaknya tidak dapat diterima (niet otvenkelijke verklaard);
2. Menyatakan secara hukum TERGUGAT III tidak melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);
3. Menyatakan menurut hukum bahwa TERGUGAT III bukan merupakan pihak yang bertanggungjawab dalam perkara a quo;
4. Membebaskan kepada PENGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara/sengketa ini.

Menimbang, bahwa atas jawaban para Tergugat konvensi/para penggugat rekonvensi maka Penggugat konvensi/tergugat rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan repliknya tertanggal 22 Nopember 2022 dan para Tergugat konvensi/para penggugat rekonvensi dan tergugat III konvensi telah mengajukan dupliknya tertanggal 29 Nopember 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam salah satu materi jawaban para Tergugat konvensi/para penggugat rekonvensi dan tergugat III konvensi terdapat eksepsi mengenai kewenangan mengadili pengadilan negeri tenggarong untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo secara absolut sehingga berdasarkan ketentuan hukum acara terkait terdapatnya eksepsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut majelis hakim telah menjatuhkan putusan sela dalam perkara aquo dengan amar pada pokoknya sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menolak eksepsi para Tergugat dan tergugat III tentang kewenangan mengadili secara absolut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Tenggaraong berwenang mengadili perkara perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN.Trng ;
- Memerintahkan untuk melanjutkan pemeriksaan perkara perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN.Trng ;
- Menanggihkan biaya perkara ini hingga PUTUSAN akhir ;

Menimbang, bahwa oleh karena persidangan dilanjutkan maka untuk menguatkan dalil gugatannya penggugat konvensi/tergugat rekonvensi telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotocopi Surat Pernyataan Penguasaan Tanah atas nama juma'at tanggal 13 September 1994, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopi Surat Pernyataan atas nama Nya'uo tanggal 03 Maret 2021, diberi tanda bukti P-2;

Menimbang, bahwa terhadap Fotocopi bukti surat tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sehingga terhadap seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagaimana tersebut di atas, pihak Penggugat konvensi/tergugat rekonvensi juga telah mengajukan saksi – saksi sebagai berikut :

1. **H. JUMERI**, dibawah sumpah dimuka persidangan menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi tinggal di Sanga-sanga Muara sejak tahun 1997 sampai sekarang dan Saksi pernah menjadi lurah di Kelurahan Sanga-Sanga Muara sejak tahun 1995 sampai tahun 2016 ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi ada masalah terkait Tanah antara H.Mare (Penggugat) dengan Tergugat I dan Tergugat II;
 - Bahwa letak tanah sengketa tersebut di jalan Padat Karya Rt 004 Desa Muara Sanga-Sanga Kec. Sanga-Sanga Kab. Kutai Kartanegara dengan ukuran keseluruhan 50 x 100 sedangkan ukuran yang menjadi permasalahan/sengketa dalam perkara ini adalah 20 x 100 meter karena dikuasai oleh tergugat I dan tergugat II;

Halaman 19 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut sekarang sebagian saat ini dikuasai oleh PT.Equalindo (tergugat I) dan diatas tanah sengketa ada 2 (dua) bangunan milik dari PT.equalindo;
- Bahwa tanah tersebut adalah milik H. Mare (Penggugat) karena telah dibeli dari Sdr. Jumaat (alm) pada tahun 2001 ;
- Bahwa sekarang Sdr.jumaat telah meninggal dunia dan tidak memiliki keluarga sama sekali;
- Bahwa tanah milik penggugat tersebut memiliki batas - batas selatan berbatas dengan Gajali Rahman, utara berbatas dengan Syahrhan, barat berbatas dengan Asbun/H. Mare sendiri, Timur berbatas dengan kitut ;
- Bahwa yang berhak atas tanah dengan ukuran 20 x 100 meter tersebut adalah H. Mare (Penggugat) berdasarkan bukti surat P-1 yang saksi buat sendiri sebagai lurah sanga – sanga muara;
- Bahwa Terhadap bukti surat P-1 camat tidak bertandatangan di surat tersebut yang tandatangan hanya Lurah Sanga-sanga Muara yaitu saksi dan terdaftar serta teregister di kantor desa;
- Bahwa di tanah milik penggugat yang sebagian dikuasai oleh penggugat dibangun Sarang burung wallet oleh penggugat sendiri;
- Bahwa PT. Equalindo membangun bangunan diatas tanah sengketa sekitar 2 (dua) atau 3 (tiga) tahun lalu dan Penggugat telah keberatan kepada PT. Equalindo/tergugat I;
- Bahwa Sarang burung wallet juga masuk dalam ukuran tanah 50 x 100 meter yang di beli penggugat dari Jumaat (Alm);
- Bahwa di lahan penggugat yang terdapat bangunan sarang burung walet penggugat membangun pagar untuk mengamankan sarang burung wallet bukan sebagai pagar pembatas tanah penggugat;
- Bahwa lebih dahulu penggugat berada dilokasi objek sengketa tersebut baru Tergugat II melakukan kegiatan usaha di daerah tersebut dan sekarang telah beralih kepada tergugat I;
- Bahwa tergugat I maupun tergugat II melakukan kegiatan usaha di daerah tersebut dengan sebelumnya melakukan pembebasan lahan akan tetapi saksi tidak mengetahui secara pasti karena saksi tidak dilibatkan secara langsung;
- Bahwa BPN ada pernah datang ke sekitar lokasi tersebut untuk ukur akan tetapi saksi tidak mengetahui dan hadir pada saat BPN melakukan pengukuran tersebut;

Halaman 20 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg

Disclaimer

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



- Bahwa saksi tidak pernah ke lokasi tanah yang menjadi sengketa tersebut untuk mengukur akan tetapi staf saksi yang datang untuk melakukan pengukuran pada saat Penggugat ingin membuat surat-surat tanahnya, serta saksi sering melewati tanah yang menjadi sengketa tersebut ;

2. **NYAUO**, dibawah sumpah dimuka persidangan menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa kenal dengan penggugat karena saksi tinggal di daerah lokasi tanah yang menjadi permasalahan antara penggugat dan tergugat I serta tergugat II yaitu sanga – sanga muara sejak tahu 1997 sampai sekarang;
- Bahwa saksi mengetahui karena saksi yang menjadi perantara jual beli tanah yang diklaim milik penggugat tersebut yaitu antara penggugat dan Jumaat pada tahun 2001, sehingga saksi mengetahui secara pasti terkait letak ukuran maupun batas – batas terhadap tanah yang diperjualbelikan tersebut;
- Bahwa penggugat membeli tanah tersebut dari Sdr.Jumaat seharga Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) yang dibayar secara cash/tunai dilakukan dirumah Jumat (Alm) sendiri pada saat itu;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli tersebut saksi mengetahui secara pasti karena saksi hadir pada saat penggugat melakukan pembayaran;
- Bahwa Letak tanahnya adalah di jalan Padat Karya Rt 004 Desa Muara Sanga-Sanga Kec. Sanga-Sanga Kab. Kutai Kartanegara dengan Ukuran keseluruhan 50 x 100 sedangkan ukuran yang menjadi permasalahan adalah 20 x 100 meter yang sekarang dikuasai oleh tergugat I maupun tergugat II dan dibangun 2 (dua) bangunan milik tergugat I;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut selatan berbatas dengan Gajali Rahman, utara berbatas dengan syahrhan, barat berbatas dengan Asbun/sekarang H. Mare sendiri, Timur berbatas dengan Kitut;
- Bahwa sekarang Sdr.Jumaat telah meninggal dunia dan tidak memiliki keluarga sama sekali;
- Bahwa saksi pernah datang serta ditunjukkan langsung ke lokasi dimana tanah yang dijual oleh sdr Jumaat tersebut dan tanah yang sekarang dikuasai oleh tergugat I maupun tergugat II sekarang masuk sebagian kedalam tanah yang telah dijual Sdr.Jumaat kepada penggugat;
- Bahwa Terhadap bukti surat P-1 adalah benar surat kepemilikan tanah dari Sdr.Jumaat yang dijual kepada penggugat akan tetapi camat tidak



bertandatangan di surat tersebut yang tandatangan hanya Lurah Sanga-sanga Muara sedangkan terhadap bukti surat P-2 juga adalah benar keterangan saksi sebagaimana yang telah saksi alami;

- Bahwa di tanah yang telah dibeli penggugat tersebut sekarang yang dikuasai penggugat sebagian telah terdapat beberapa bangunan Sarang burung wallet milik penggugat dan dikelilingi pagar dengan maksud untuk mengamankan sarang burung wallet bukan sebagai pagar pembatas tanah milik penggugat;
- Bahwa lebih dahulu penggugat yang berada serta membeli tanah di lokasi sengketa pada tahun 2001 dari pada tergugat II yang melakukan kegiatan usaha disekitar tanah sengketa dan kemudian sekarang di jual atau beralih kepada tergugat I;
- Bahwa tergugat I PT. Equalindo membangun bangunan diatas tanah sengketa sekitar 2 (dua) tahun lalu dan Penggugat keberatan atas pembangunan tersebut kepada PT. Equalindo;
- Bahwa pada saat penggugat beli tanah tersebut dilokasi tanah tersebut berupa tanah tanam padi dan tidak terdapat bangunan dari Sdr.Jumaat (Alm);
- Bahwa pada Tahun 2001 tanah tersebut diurus oleh penggugat, kemudian dibangun sarang burung wallet sekitar akhir tahun 2001;

3. **BAHRUL**, dibawah sumpah dimuka persidangan menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah tetangga penggugat dan telah tinggal di daerah tersebut sejak than 1958;
- Bahwa Saksi mengetahui ada masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa letak tanah yang menjadi permasalahan tersebut berada di jalan Padat Karya Rt 004 Desa Muara Sanga-Sanga Kec. Sanga-Sanga Kab. Kutai Kartanegara;
- Bahwa dibelakang rumah penggugat terdapat tanah/lahan lagi milik penggugat dan diatasnya terdapat beberapa bangunan sarang burung wallet milik penggugat juga;
- Bahwa tanah dibelakang rumah penggugat tersebut sebelumnya adalah tanah milik Sdr. Jumaat (Alm) yang dibeli penggugat;
- Bahwa dulu saksi mengetahui dan melihat di tanah tersebut Jumaat (Alm) menanam padi dilokasi tanahnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi ketahui batas – batas dari tanah jumaat tersebut adalah hanya sungai mahakam sebelah timur, selatan Gojali Rahman;
- Bahwa saksi mengetahui tergugat II adalah perusahaan yang pertama melakukan kegiatan usaha di daerah tersebut dan pada saat penggugat membeli tanah Jumat (Alm) tersebut PT Alhasanie (tergugat II) belum ada;
- Bahwa sekarang tempat kegiatan usaha yang dilakukan oleh tergugat II sudah menjadi tergugat I;
- Bahwa diatas tanah sengketa ada pagar milik penggugat untuk menjaga sarang burung milik penggugat dan setelah pagar tersebut terdapat bangunan - bangunan gudang milik PT. Equalindo (tergugat I);
- Bahwa setahu saksi tanah yang berada didalam dan diluar pagar dulunya adalah tanah milik Sdr. Jumaat (Alm) dan saksi kenal dengan Sdr.Jumaat tersebut;

4. **DARWIS**, dibawah sumpah dimuka persidangan menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui ada permasalahan tanah antara penggugat dan tergugat I yang terletak di jalan Padat Karya Rt 004 Desa Muara Sanga-Sanga Kec. Sanga-Sanga Kab. Kutai Kartanegara;
- Bahwa saksi mengetahui karena saksi pernah kerja harian di perintahkan oleh pihak tergugat II untuk melakukan penghijauan dengan menanam pohon akasia di daerah tersebut sekitar tahun 2005 selama kurang lebih 1 (satu) minggu;
- Bahwa pada saat saksi sedang menanam pohon akasia di daerah atau di lahan sengketa tersebut saksi pernah di datangi oleh penggugat dengan marah – marah dan menyampaikan bahwa tanah yang akan ditanami pohon akasia tersebut adalah masuk tanah milik penggugat yang berukuran keseluruhan 50 x 100 meter;
- Bahwa atas kejadian tersebut saksi melapor kepada tergugat II PT Alhasanie yaitu Sdr.H. Lukman dan selanjutnya Sdr.H. Lukman mendatangi penggugat ke rumahnya dan secara bersama pergi ke tempat saksi menanam pohon sebelumnya untuk menunjukan batas tanah lahan milik penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui sekarang lahan yang dipermasalahkan penggugat dahulu tersebut berada diluar pagar milik penggugat karena lahan di belakang rumah penggugat terdapat beberapa bangunan sarang burung walet milik penggugat yang di kelilingi pagar;

Halaman 23 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ukuran tanah yang diklaim milik penggugat tersebut Dari pagar tersebut melewati tanah penggugat 20 (dua puluh) meter ke sebelah selatan sehingga dengan ukuran tanah keseluruhan 20 x 100 meter;
- Bahwa Saksi melakukan penghijauan dengan menanam pohon akasia diluar pagar tersebut;
- Bahwa pada tahun 2005 tersebut ketika saksi menanam pohon akasia pagar dan sarang burung wallet sudah ada dan diluar pagar belum ada bangunan milik tergugat I seperti sekarang;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para Saksi penggugat konvensi/tergugat rekonsensi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi di dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada lagi hal-hal yang akan disampaikan lagi oleh pihak Penggugat konvensi/tergugat rekonsensi, maka selanjutnya Alat Bukti yang diajukan oleh para tergugat konvensi/para penggugat rekonsensi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, para Tergugat konvensi/para penggugat rekonsensi telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotocopi Surat Notaris – PPAT Musa Muamarta, S.H., Akta No. 41 Tanggal 20 Mei 2019, Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, diberi tanda bukti TI/TII-1;
2. Fotocopi Surat dari Kemenkumham No. AHU-AH.01.03-0283854, Tanggal 29 Mei 2019, Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Persero PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, diberi tanda bukti TI/TII-2 ;
3. Fotocopi Salinan Pernyataan Keputusan Sirkuler Seluruh Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, diberi tanda bukti TI/TII-3 ;
4. Fotocopi Surat Kemenkumham No. AHU-AH.0034609.AH.01.02.tahun 2021, Tanggal 17 Juni 2021 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, diberi tanda bukti TI/TII-4 ;
5. Fotocopi Akta dari Notaris – PPAT, H. Hardjo Gunawan S.H., Akta No. 18, Akta Perubahan Perseroan Terbatas PT. Alhasanie, Tanggal 15 Oktober 1997, diberi tanda bukti TI/TII-5 ;
6. Fotocopi Akta dari Notaris Fitrilia Novia DJ., S.H., Akta No. 10 Tanggal 23 Agustus 2021, Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham “ PT. Alhasanie, diberi tanda bukti TI/TII-6 ;

Halaman 24 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopi Surat Kemenkumham No. AHU-AH.01.03-0439511, Tanggal 23 Agustus 2021, Tentang Penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT. Alhasanie, diberi tanda bukti TI/TII-7 ;
8. Fotocopi Akta Jual Beli No. 198/2018 yang dibuat oleh PPAT Antonius Hutagalung, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti TI/TII-8 ;
9. Fotocopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02 An. PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, diberi tanda bukti TI/TII-9 ;
10. Fotocopi Kronologis Klaim H. Mare atas penyerobotan lahan, diberi tanda bukti TI/TII-10 ;
11. Surat Kuasa dari H. Mare ke Jeprianto untuk pengurusan kompensasi tanah yang telah ditempati/mendirikan mess oleh PT. Equalindo.diberi tanda bukti TI/TII-11 ;
12. Fotocopi Surat Tuntutan ganti rugi dan pencemaran limbah, diberi tanda bukti TI/TII-12 ;
13. Fotocopi Surat dari PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera dengan nomor surat : 005/EMAS/LEGAL/II/2021, Tanggal 15 Februari 2021, menerangkan bahwa pembangunan mess tersebut berdasarkan SHGB No. 02 dan dimiliki secara sah sesuai dgn hukum yang berlaku dan tidak ada pencemaran limbah dari aktivitas PT. Equalindo, diberi tanda bukti TI/TII-13 ;
14. Fotocopi Surat no. 03/DPK-LAKRI/II/2020, Tgl 23 Februari 2021, perihal pemberitahuan yang mana isi surat tersebut memberitahukan kepada PT. Equalindo untuk tidak melakukan aktivitas sementara dan meminta pertanggung jawaban atas penyerobotan lahan milik H. Mare, diberi tanda bukti TI/TII-14 ;
15. Fotocopi Surat PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera dengan nomor : 006/EMAS/LEGAL/II/2021, Tgl 26 Februari 2021, perihal pengaduan penyerobotan lahan dan ancaman serta usaha penutupan aktivitas lahan milik PT. EMAS, yang mana surat tersebut ditujukan ke Direktur Kriminal Khusus Kepolisian Daerah Kalimantan Timur di Balikpapan, diberi tanda bukti TI/TII-15 ;
16. Fotocopi Berita Acara Rapat Tentang Mediasi Kepemilikan Lahan Antara Saudara H. Mare dan PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera pada tanggal 03 Maret 2021 di BPU Kelurahan Sanga-sanga Muara yang dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Hukum Penggugat, LAKRI, Tergugat I, Tergugat II, RT. 04, Babinsa, Bhabinkamtibmas, CSR, Lurah Sanga-sanga, Kasi Pemerintahan Sanga-Sanga, dan Polsek Sanga-sanga, diberi tanda bukti TI/TII-16 ;

Halaman 25 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg

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)



17. Fotocopi Surat nomor 310/SSM/PEM/002/III/2021, Tanggal 04 Maret 2021, perihal : Identifikasi dan verifikasi berkas lahan antara Sdr. H. Mare dan PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, surat tersebut dikeluarkan oleh Lurah Sanga-Sanga, diberi tanda bukti TI/TII-17 ;
18. Fotocopi Surat nomor 8-092/PEM.SS/100/3/2021, Tanggal 31 Maret 2021, perihal : Mediasi Lanjutan Hak Atas Tanah/Lahan antara Sdr. H. Mare dan PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera yang dijadwalkan pada tanggal 08 April 2021, surat tersebut dikeluarkan oleh Lurah Sanga-Sanga, diberi tanda bukti TI/TII-18 ;
19. Fotocopi Berita Acara Rapat Tentang Mediasi Lanjutan Hak Atas Tanah/Lahan antara Sdr. H. Mare dan PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera. Tanggal 08 April 2021 yang dihadiri oleh Penggugat, Tergugat I, Ketua Rt. 04, Kasi Kel. Sanga-sanga (Lama), Lurah Kel. Sanga-sanga, Bhabinkamtibmas, Wakapolsek Sanga-sanga, dan Kasi Pemerintahan Sanga-Sanga, diberi tanda bukti TI/TII-19 ;
20. Fotocopi Surat Nomor B-086/KEC.SS/PEM/140/4/2021, Tanggal 08 April 2021, perihal : Peninjauan Obyek Lokasi Hak atas Tanah/Lahan Antara Sdr. H. Mare dan PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera yang dijadwalkan pada tanggal 12 April 202, diberi tanda bukti TI/TII-20 ;
21. Fotocopi Berita Acara Rapat Tentang Peninjauan Obyek Lokasi Hak atas Tanah/Lahan Antara Sdr. H. Mare dan PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, tanggal 12 April 2021, diberi tanda bukti TI/TII-21 ;
22. Fotocopi Surat dari Equalindo untuk meminta pengukuran pengembalian batas yang ditujukan ke Kepala Kantor Pertanahan Kab. Kukar di Tenggarong, diberi tanda bukti TI/TII-22 ;
23. Fotocopi Surat Undangan nomor UND/377/VII/2021, tanggal 26 Agustus 2021 dari Kantor Pertanahan Kab. Kukar di Tenggarong, diberi tanda bukti TI/TII-23 ;
24. Fotocopi Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Bidang Tanah Sertifikat Hak Guna Bngunan Nomor 2/ kelurahan sangan-sangan muara Nomor : 12/BA-16.03/XI/2021, diberi tanda bukti TI/TII-24 ;
25. Fotocopi Surat Pernyataan Jefrianto Rande Bunga pada tanggal 29 Oktober 2021 yang menyatakan bahwa sdr. Jefri mengaku bersalah karena telah menerima kuasa dari H. Mare (Penggugat) untuk melakukan tuntutan ganti rugi dan melakukan pemagaran terhadap lahan PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera (Tergugat I), diberi tanda bukti TI/TII-25 ;



26. Fotocopi Surat Berita Acara Pernyataan dari Ketua Rt. 04 dan sebagai Warga yang mana isi pernyataan tersebut menerangkan bahwa tanah yang di klaim H. Mare ialah tanah yang dihibahkan dari Alm. Gazali Rahman kepada warga Bp., Alm. Udin dan Bp. Syahrani dan tanah yang diklaim oleh H. Mare tsb. Bukan pada tanah yang diklaim sekarang, diberi tanda bukti TI/TII-26 ;

Menimbang, bahwa Fotocopi bukti surat tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang mana bukti T.I/T.II-5, T.I/T.II-6, T.I/T.II-7, T.I/T.II-10, T.I/T.II-11, T.I/T.II-12, T.I/T.II-15, T.I/T.II-16, T.I/T.II-17, T.I/T.II-18, T.I/T.II-19, T.I/T.II-20, T.I/T.II-21, T.I/T.II-22, T.I/T.II-23, T.I/T.II-24, T.I/T.II-25, T.I/T.II-26 hanya berupa fotocopi dari fotocopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga terhadap seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat III konvensi telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopi sertifikat Buku Tanah Hak Guna Bangunan nomor 02/Sanga-sanga Muara, diberi tanda bukti T.III-1;
2. Fotocopi Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Timur Nomor : 27-550.2-44-2006 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Alhasanie Atas Tanah Di Kabupaten Kutai Kartanegara Tanggal 23 Januari 2006, diberi tanda bukti T.III-2 ;
3. Fotocopi Berita Acara Penetapan Batas, diberi tanda bukti T.III-3 ;
4. Fotocopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Atas Sebidang Tanah, diberi tanda bukti T.III-4 ;
5. Fotocopi Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah, atas nama H.S Abdurhaman Alhasni nomor 80/PEM/SS/X/2004
 - Fotocopi Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah atas nama Achmad Umar
 - Fotocopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas nama Achmad Umar, diberi tanda bukti T.III-5 ;
6. Fotocopi Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah, atas nama H.S Abdurhaman Alhasni nomor 79/PEM/SS/X/2004 ;
 - Fotocopi Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah atas nama Syaili Akbar ;
 - Fotocopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas nama Syaili Akbar, diberi tanda bukti T.III-6 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopi Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah, atas nama H.S Abdurhaman Alhasni nomor 75/PEM/SS/X/2004;
 - Fotocopi Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah atas nama Abd. Majid;
 - Fotocopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas nama Abd. Majid, diberi tanda bukti T.III-7 ;
8. Fotocopi Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah, atas nama H.S Abdurhaman Alhasni nomor 83/PEM/SS/X/2004;
 - Fotocopi Surat Pernyataan Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah atas nama Hartati
 - Fotocopi Surat Pernyataan Pernyataan Tidak Sengketa atas nama Hartati, diberi tanda bukti T.III-8 ;
9. Fotocopi Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah, atas nama H.S Abdurhaman Alhasni nomor 83/PEM/SS/X/2004;
 - Fotocopi Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah atas nama Abd. Syukur
 - Fotocopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas nama Abd. Syukur, diberi tanda bukti T.III-9 ;
10. Fotocopi Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah, atas nama H.S Abdurhaman Alhasni nomor 83/PEM/SS/X/2004,
 - Fotocopi Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah atas nama Sabri,
 - Fotocopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas nama Sabri, diberi tanda bukti T.III-10 ;
11. Fotocopi Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah, atas nama H.S Abdurhaman Alhasni nomor 76/PEM/SS/X/2004,
 - Fotocopi Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah atas nama Gajali Rachman,
 - Fotocopi Surat P Pernyataan Tidak Sengketa atas nama Gajali Rachman, diberi tanda bukti T.III-11 ;
12. Fotocopi Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah, atas nama H.S Abdurhaman Alhasni nomor 82/PEM/SS/X/2004,
 - Fotocopi Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah atas nama Yatim,
 - Fotocopi Pernyataan Tidak Sengketa atas nama Yatim, diberi tanda bukti T.III-12 ;

Halaman 28 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg

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)



13. Fotocopi Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah, atas nama H.S Abdurhaman Alhasni nomor 108/PEM/SS/SS/XII/2004 Pernyataan Melepaskan Hak Atas tanah atas nama H.S Abdurhaman Alhasni nomor 82/PEM/SS/X/2004,
 - Fotocopi Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah atas nama Udin,
 - Fotocopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas nama Udin, diberi tanda bukti T.III-13 ;
14. Fotocopi Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah, atas nama H.S Abdurhaman Alhasni nomor 78/PEM/SS/X,
 - Fotocopi Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah atas nama Sabri,
 - Fotocopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas nama Sabri, diberi tanda bukti T.III-14 ;
15. Fotocopi Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah, atas nama H.S Lukman Alhasni nomor 41/PEM/SS/X/2005,
 - Fotocopi Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah atas nama Syahrani,
 - Fotocopi Pernyataan Tidak Sengketa atas nama Syahrani, diberi tanda bukti T.III-15 ;

Menimbang, bahwa seluruh Fotocopi bukti surat tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sehingga terhadap seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagaimana tersebut di atas, pihak para tergugat konvensi/para penggugat rekonvensi juga telah mengajukan saksi – saksi sebagai berikut :

1. **SABRI**, dibawah sumpah dimuka persidangan menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Sepengetahuan Saksi ada masalah antara Penggugat (H.Mare) dengan Tergugat II (PT. Al.Hasani) dan Tergugat I (PT. Equalindo) karena adanya tumpang tindih Sebagian kepemilikan tanah antara Penggugat (H. Mare) dengan Tergugat I (PT. Equalindo) ;
 - Bahwa tanah yang bermasalah tersebut terletak di jalan Padat Karya Rt 004 Desa Muara Sanga-Sanga Kec. Sanga-Sanga Kab.Kutai Kartanegara;
 - Bahwa Saksi sudah tinggal di daerah tersebut sudah kurang lebih 50 (lima puluh) tahunan, saksi penduduk asli Desa/Kelurahan Sanga-sanga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muara yaitu di RT IV Jl. Padat Karya dan Jembatan Layang sedangkan Penggugat tinggal disana sejak tahun 1980;

- Bahwa yang menjadi permasalahan adalah klaim Penggugat terhadap tanah yang diluar pagar miliknya dan terdapat dua bangunan milik tergugat I;
- Bahwa Penggugat memiliki tanah disana namun Saksi tidak tahu darimana Penggugat mendapatkannya;
- Bahwa Saksi memiliki tanah perbatasan didaerah dekat objek sengketa yang dipermasalahkan dalam gugatan antara Penggugat (H. Mare) dan Tergugat II (PT. Equalindo) ;
- Bahwa Saksi menjual tanah miliknya tersebut kepada PT. Alhasani sekitar tahun 2004 dan tanah tersebut sebelum dijual ke PT. Alhasani merupakan tempat tinggal atau rumah saksi berada ditanah tersebut ;
- Bahwa Saksi kenal H.Lukman dan Nur Rahman karena mereka saling bersaudara dan pemilik dari PT Alhasani;
- Bahwa diatas tanah sengketa ada berdiri bangunan Workshop milik PT Equalindo (tergugat I) yang merupakan bekas tanah Saksi yang telah Saksi jual, dan kalau mundur dibelakang ada tembok tanah Saksi disebelahnya punya Gazali Rahman melewati pagar lalu tanah tersebut juga masuk didalamnya area sarang burung milik tanahnya Penggugat ;
- Bahwa Selama dikuasai oleh PT.Alhasani tidak ada pihak lain yang keberatan, namun setelah di kuasai oleh PT. Equalindo barulah Penggugat keberatan atas tanah tersebut ;
- Bahwa PT Alhasanie saat ini sudah dibeli oleh PT Equalindo, dan ketika Saksi menjual tanah tersebut kepada PT Alhasanie memang tidak ada surat – surat tanahnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi Workshop PT. Equalindo yang terdapat di objek sengketa sudah berdiri sekitar tahun 2019;
- Bahwa Tanah tersebut merupakan peninggalan dari orang tua,dan saksi sudah menguasai tanah tersebut sejak saksi lahir . Namun Saksi tidak tahu orang tua dapat darimana, yang jelas dari dulu orang tua Saksi sudah berkebun durian, cempedak ditanah tersebut ;
- Bahwa Luas tanah Saksi sekitar 100 x 60 m, dan sebelah Barat berbatasan dengan Gazali, sebelah Selatan dengan Usuf, sebelah Utara pinggir laut, sebelah Timur Udinas;

Halaman 30 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menjual tanah tersebut kepada PT Alhasanie pada tahun 2004 dan orang tua Saksi mengetahuinya, namun orang tua Saksi sudah meninggal pada tahun 2011;
- Bahwa PT. Alhasani masuk di daerah tersebut sejak yaitu kurang lebih tahun 2004 dan baru melakukan pembebasan lahan ditahun 2004 serta beroperasi hanya satu tahun kemudian dialihkan ke PT. Equalindo tergugat I;
- Bahwa Saksi kenal Penggugat (H.Mare) sejak tahun 1980 dan ditahun itu juga Penggugat pindah kesana;
- Bahwa Batas tanah Saksi dari pinggir sungai sampai ke tembok dekat tanah H. Mare (Penggugat) ;
- bahwa atas tanah milik saksi tersebut dari awal tidak memiliki surat yang kemudian pada saat pembebasan yang dilakukan oleh H. Lukman (PT.Alhasani) baru kemudian dibuatkan suratnya ;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat surat tanah milik saksi yang telah saksi jual ke tergugat II tersebut, sampai Saksi menjualnya ke tergugat II pun Saksi tidak pernah melihatnya;

2. **KURNAIN**, dibawah sumpah dimuka persidangan menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Sepengetahuan Saksi masalah antara Penggugat (H.Mare) dengan Tergugat II (PT. Al.Hasani) dan Tergugat I (PT. Equalindo) karena adanya tumpang tindih kepemilikan tanah antara Penggugat (H. Mare) dengan Tergugat I (PT. Equalindo) yang terletak di jalan Padat Karya Rt 004 Desa Muara Sanga-Sanga Kec. Sanga-Sanga Kab. Kutai Kartanegara;
- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai ketua Rt IV di daerah tersebut sejak tahun 2005 sampai dengan 2018;
- Bahwa saksi kenal dengan penggugat yang merupakan pendatang yang tinggal di daerah tersebut sejak tahun 1987 atau 1988 dan penggugat pernah membeli tanah dengan keluarga Sdr.Jumaat ;
- Bahwa sepengetahuan saksi asal usul tanah yang diluar tembok/pagar milik penggugat adalah milik Saksi Sabri yang dijual kepada PT. Alhasani/tergugat II dan sekarang sudah terdapat bangunan milik tergugat I;
- Bahwa Tanah Sdr.Jumaat yang saat ini dibeli Penggugat berbatasan dengan Barat Asbun, Selatan Gazali Rahman, Utara Kitut dan Timur Syahrani;

Halaman 31 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sepengetahuan Saksi, bahwa Saksi Sabri dulu tidak memiliki surat tanah tersebut, setelah dibebaskan oleh PT. Alhasanie baru dibuatkan suratnya oleh H. Lukman ;
- Bahwa PT ALhasani/tergugat II berdiri sejak tahun 2004 akhir dan sekarang telah beralih kepemilikan menjadi tergugat I;
- Bahwa ketika Saksi menjadi Ketua RT IV, pembebasan lahan sudah dilakukan oleh tergugat II dan saksi tidak tahu bagaimana proses pembebasannya, karena yang mengetahui adalah Ketua RT terdahulu namanya Sdr.Syahrani;
- Bahwa saksi sabri memiliki tanah tersebut peninggalan dari orang tuanya;
- Bahwa saksi tidak tahu pasti Objek sengketa yg sedang di sengketakan;
- Bahwa penggugat membuat pagar disana sudah lama serta tidak ada yang protes kepada penggugat;

3. **AHMAD UMAR**, dibawah sumpah dimuka persidangan menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Sepengetahuan Saksi masalah antara Penggugat (H.Mare) dengan Tergugat II (PT. Al.Hasani) dan Tergugat I (PT. Equalindo) karena adanya tumpang tindih kepemilikan tanah antara Penggugat (H. Mare) dengan Tergugat I (PT. Equalindo) yang terletak di jalan Padat Karya Rt 004 Desa Muara Sanga-Sanga Kec. Sanga-Sanga Kab. Kutai Kartanegara;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pada tahun 1995 PT. Alhasani masuk kewilayah kelurahan sanga-sanga dan melakukan pembebasan tanah pada tahun 2005 dan PT. Alhasani beroperasi/tergugat II di daerah tersebut;
- Bahwa saksi bekerja sebagai Kasi Pemerintahan sampai dengan pensiun ditahun 2019 dan pada Tahun 1990 saksi baru didata untuk staf Desa Muara Sanga-Sanga;
- Bahwa saksi kenal Sdr.Jumaat dan Sdr.Juma'at memilik tanah di daerah tersebut karena Sdr.Juma'at pernah membuat surat tanahnya dengan Ukuran tanahnya 50 x 100 meter;
- Bahwa saksi pernah melihat surat tanah Juma'at dan surat tersebut dibuat sampai dengan Lurah Sanga-sanga tidak sampai dengan Kecamatan;
- Bahwa terhadap tanah Sdr.Jumaat tersebut sekarang telah dibeli oleh penggugat;

Halaman 32 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah Sdr.Jumaat tersebut bersampingan dengan tanah milik Gojali Rahman yang telah dibebaskan oleh PT. Alhasani (tergugat II) ;
 - Bahwa dahulu pernah pada saat pembuatan surat tersebut dilakukan pengukuran yang dilakukan oleh saksi bersama-sama dengan tanah Sdr.Jum'at, Gazali Rahman, dan Salmiah dan disaat dilakukannya pengukuran kembali Penggugat menunjukan sudut yang berbeda sehingga apabila di ukur dari patok yang ditunjukan oleh penggugat tanah Sdr.Jumaat masuk sampai dengan tanah yang sekarang dikuasai serta terdapat bangunan milik tergugat I;
 - Bahwa pada saat itu dilakukan pembuatan surat milik Sdr.Jumaat di desa dan terdaftar oleh saksi hanya di desa yaitu surat penguasaan tanah (SPT) dan surat tersebut tidak sampai ke kecamatan karena untuk pengurusan ke kecamatan dilakukan oleh pemohon sendiri namun saksi mengarahkan kepada pemohon untuk pengurusan selanjutnya ke kecamatan itu lebih baik;
 - Bahwa Pada saat itu ada perbedaan antara saksi dengan Penggugat memberikan patok yang berbeda dengan yang saksi ukur dari tanah Jumaat tersebut;
 - Bahwa Terkait masalah pembebasan lahan yang dilakukan oleh tergugat II dilokasi sekitar tanah objek sengketa saksi tidak tahu karena tidak diberitahu dan dilibatkan;
 - Bahwa pada saat dilakukan pengukuran pengembalian batas sekitar tahun 2021 oleh BPN saksi ada;
 - Bahwa diluar pagar tanah dari Gojali Rahman yang dibeli oleh perusahaan dan tanah Sdr.Jumaat hanya sampai batas pagar saja;
 - Bahwa tanah Sdr.Jumaat tersebut Awalnya adalah tanah negara yang dirintis dan dibuatkan suratnya oleh Sdr.Jumaat;
 - Bahwa Tanah Gojali Rahman berbatas dengan Jumat sebelah utara arah sungai, namun sepengetahuan Saksi Gojali Rahman menghibahkan tanahnya tersebut kepada ketua Rt Syahroni, di sebelah selatan berbatas dengan Salmiah, untuk sebelah barat saksi lupa;
 - Bahwa bangunan Sarang burung wallet masuk tanah Penggugat ;
 - Bahwa saksi menyaksikan pengukuran pengembalian batas oleh BPN akan tetapi saksi hanya sebatas menyaksikan pada saat itu;
4. **MULIADI SUGINASYAH**, dibawah sumpah dimuka persidangan menerangkan sebagai berikut:

Halaman 33 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg

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 Sepengetahuan saksi ada masalah terkait Tanah antara H.Mare (Penggugat) dengan Tergugat I dan Tergugat II yang Letaknya di jalan Padat Karya Rt 004 Desa Muara Sanga-Sanga Kec. Sanga-Sanga Kab. Kutai Kartanegara;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik yang sah atas tanah yang disengketakan tersebut ;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya permasalahan antara Penggugat dan juga Para Tergugat karena Pada tahun 2019 Penggugat ada datang ke Kantor Kelurahan Sanga-sanga Muara untuk melaporkan adanya permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I (PT. Equalindo) ;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai lurah di Kelurahan Sanga-sanga Muara pada tahun 2017 s/d 2019 ;
- Bahwa Sepengetahuan saksi di daerah tersebut ada juga tanah milik Penggugat. Namun saksi tidak mengetahui persis untuk lokasinya dimana . Seingat Saksi 2019 Penggugat pernah ada mengajukan surat pengurusan kepemilikan tanah ke Kelurahan Sanga-Sanga Muara ;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi, tidak ada arsip jual beli antara Penggugat dan Jumaat di Kantor Kelurahan sanga-sanga Muara pada saat saksi menjabat sebagai lurah akan tetapi surat kepemilikan tanah Sdr.Jumaat terdapat arsip dan terdaftar di kantor keluarahan namun tidak terdaftar di kantor kecamatan dan tidak ada arsipnya;
- Bahwa Terhadap bukti surat P-1 saksi pernah melihat dan mengatakan benar terdapat di kantor kelurahan sanga sanga muara akan tetapi tidak ada arsip kepemilikan Sdr.juma'at atas tanah tersebut di Kantor Kecamatan, yang ada hanya Kepemilikan tanah tersebut an. PT. Alhasani selaku Tergugat II ;
- Bahwa Saksi pernah melakukan pengecekan terhadap tanah yang menjadi sengketa tersebut bersama-sama dengan Staf Kelurahan, Pihak Penggugat dan dari tergugat I dan pada saat pengecekan lokasi, diatas tanah sengketa ada 2 (dua) bangunan milik dari PT.equalindo;
- Bahwa sekarang tanah tersebut sudah dijual oleh PT. Alhasani (Tergugat II) kepada PT. Equalindo (tergugat I) pada tahun 2021;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat III konvensi tidak mengajukan alat bukti saksi apapun dipersidangan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para Saksi yang diajukan oleh para Tergugat konvensi/para penggugat rekonvensi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi di dalam kesimpulan;

Halaman 34 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg

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)



Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada lagi hal-hal yang akan disampaikan oleh pihak para Tergugat konvensi/para penggugat rekonvensi, maka persidangan dilanjutkan dengan acara selanjutnya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada hari Senin, tanggal 20 Februari 2023 yang dihadiri oleh para pihak sebagaimana berita cara persidangan;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak masing – masing telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 02 Maret 2023;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara dipandang sebagai telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi lainnya dari para tergugat konvensi/para penggugat rekonvensi yang terdapat dalam jawabannya yang tidak terkait dengan adanya eksepsi mengenai kewenangan mengadili dan akan dipertimbangkan dalam putusan akhir ini sesuai ketentuan peraturan perundang – undangan dimana pada pokoknya mengenai :

A. Eksepsi Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium);

Menimbang, bahwa para Tergugat dan tergugat III dalam eksepsi ini pada pokoknya mempermasalahkan dengan alasan – alasan bahwa pihak ahli waris dari Jum'at haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara dikarenakan pihak tersebut mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa dan seharusnya bukti kepemilikan tanah penggugat berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) sehingga pihak Kecamatan Sanga-sanga, Lurah Sanga-Sanga Muara (Jumeri) serta Ketua RT. IV ditarik sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa materi eksepsi yang berkaitan dengan kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan (pluris litis consortium) adalah adanya subyek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subyek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim melihat dan menilai bahwa siapa saja yang akan digugat oleh pihak Penggugat adalah hak dari Penggugat dan tidak ada kewajiban hukum bagi Penggugat untuk menarik pihak lain seperti dalil ekspesi para tergugat, hal tersebut karena didasarkan kepada perbuatan melawan hukum atau perbuatan Para Tergugat yang menguasai lahan objek sengketa yang menurut Penggugat lahan a quo adalah miliknya dengan demikian, gugatan Penggugat hanyalah didasarkan kepada pengetahuan dari penggugat sendiri tentang tanah yang menjadi obyek sengketa yang hanya dikuasai oleh Tergugat I maupun tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Penggugat mempunyai hak sepenuhnya untuk menentukan dalam gugatannya siapa saja yang akan ditarik sebagai pihak Tergugat berdasarkan pengetahuan atau fakta-fakta nyata yang di ketahui oleh Penggugat sendiri sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi MARI Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971, maka majelis hakim menilai bahwa dalam gugatan para penggugat tidak terdapat Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litus Consortium), kecuali dapat terbukti lain nantinya dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka dalil eksepsi para Tergugat point ini dinilai tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

B. Eksepsi GUGATAN SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA);

Menimbang, bahwa tergugat III dalam eksepsi ini pada pokoknya mempermasalahkan dengan alasan – alasan bahwa proses penerbitan sertifikat dan peralihan haknya sudah melalui prosedural yang *Rechmatig* (berdasarkan hukum) serta melaksanakan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) sehingga tergugat III dapat dinyatakan tidak berkualifikasi secara hukum untuk dijadikan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa terlepas pihak tergugat III telah melakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku atau tidak nantinya akan dipertimbangkan dalam pokok perkara aquo namun demikian terhadap materi gugatan perkara ini yang menjadi pokok permasalahan adalah terkait substansi siapa pemilik yang sah terhadap objek sengketa tanah dalam perkara aquo, yang mana dengan dalil bahwa kepemilikan tanah objek sengketa salah satu pihak yaitu tergugat I dan tergugat II berdasarkan produk yang telah dibuat serta diterbitkan oleh pihak tergugat III oleh karena itu untuk menjamin keabsahan status kepemilikan tanah objek sengketa dan memberikan gambaran yang jelas terkait pembuktian serta



pelaksanaan putusan nantinya maka sudah sepantasnya apabila tergugat III diikuti sertakan sebagai pihak dalam perkara aquo sebagai tergugat dikarenakan apabila putusan dalam perkara ini dikabulkan juga terdapat konsekuensi hukum terhadap produk yang telah dibuat/diterbitkan oleh tergugat III tersebut sehingga majelis hakim menilai tidak terdapat salah alamat dalam gugatan penggugat aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka dalil eksepsi Tergugat III point ini dinilai tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

c. Eksepsi GUGATAN KABUR ATAU TIDAK JELAS (*OBSCUR LIBEL*);

Menimbang, bahwa tergugat III dalam eksepsi ini pada pokoknya memperlakukan dengan alasan – alasan bahwa secara hukum tidak ada hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT III, sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah dimintakan PENGGUGAT kepada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru, PENGGUGAT tidak menjelaskan dasar hukum yang menjadi alas dari petitum sehingga dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan identitas Kuasa Penggugat dalam gugatan a quo tidak menyertakan nomor Surat Kuasa Khusus sehingga identitas menjadi kabur dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika Halaman 448, bahwa “Yang dimaksud dengan obscur libel, adalah surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)”. Pada umumnya gugatan yang mengandung obscur libel berakibat tidak dapat diterimanya gugatan. (1998: 42);

Menimbang, bahwa sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 8 No. 3 Rv, maka suatu gugatan harus memuat : 1. Identitas para pihak; 2. Dalil-dalil konkrit tentang hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan dari tuntutan hak (fundamentum petendi/ posita); 3. Tuntutannya (petitum), sedangkan dalam Pasal 94 Rv ditentukan bahwa apabila Pasal 8 Rv tersebut tidak diikuti akan mengakibatkan gugatan batal, bukan tidak dapat diterima. Namun Mahkamah Agung dalam Putusan tanggal 16 Desember 1970 berpendapat gugatan yang tidak memenuhi Pasal 8 Rv adalah tidak dapat diterima;

Halaman 37 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg



Menimbang, bahwa dengan mengacu kepada Gugatan dari PENGGUGAT tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa ternyata Gugatan tersebut telah memuat hal-hal yang ditentukan dalam Pasal 8 Rv, karena telah memuat identitas para pihak secara jelas, dalil-dalil konkrit tentang hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan dari tuntutan hak (fundamentum petendi/ posita), serta telah pula memuat hal yang dituntut (petitum);

Menimbang, bahwa fundamentum petendi dari Gugatan tersebut telah menguraikan suatu kejadian/ peristiwa serta hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan hak yang selanjutnya diuraikan dalam petitum, yang tentunya memang menjadi tugas dari Peradilan untuk membuktikannya dan kemudian menentukan hukumnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim memandang dalam Gugatan tersebut tidak terdapat pernyataan ataupun keadaan yang saling bertentangan satu sama lain (kontradiktif), baik uraian dalam fundamentum petendi-nya, maupun pertentangan antara fundamentum petendi dengan petitum, yang akan menyebabkan Gugatan tersebut tidak dapat dimengerti/ dipahami, termasuk oleh majelis Hakim sekalipun, karena tidak jelas maksud dan tujuannya (obscuur libel);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka dalil eksepsi Tergugat III point ini dinilai tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh dalil eksepsi para tergugat telah dinyatakan ditolak, maka terhadap kesemua eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak dan dikesampingkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan pokok perkara dalam perkara aquo;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat berupa perbuatan penguasaan sebagian tanah milik Penggugat seluas lebih kurang berukuran panjang 100 meter dan lebar 20 meter sebagaimana yang tersebut dalam Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT), atas nama Jum'at tertanggal 13 September 1994 terletak di Jalan Padat Karya, RT.IV Desa/Kelurahan Sanga-Sanga Muara, Kecamatan Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, dengan luas keseluruhan berukuran



panjang 100 meter dan lebar 50 meter dengan cara sekitar tahun 2020 pada bagian selatan tanah perbatasan milik Penggugat tersebut diatas, Tergugat I telah mendirikan 2 (dua) bangunan permanen berupa workshop (tempat kerja/bengkel) dimana tergugat I mendapatkan tanah tersebut dari tergugat II berdasarkan sertifikat Hak guna bangunan yang dibuat oleh tergugat III, tanpa ijin dan persetujuan dari Penggugat sehingga perbuatan Para Tergugat tersebut telah merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan tersebut para Tergugat pada pokoknya menolak dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dan pada jawabannya para Tergugat menyatakan bahwa permasalahan dalam gugatan a quo tersebut telah pernah dilakukan proses penyelesaian melalui jalur mediasi yang dilakukan oleh pihak Kecamatan Sanga-sanga, dan telah diakui oleh kuasa Penggugat dengan memuat permohonan maaf kepada Tergugat I dan juga mengakui atas tanah yang dipersengketakan secara sah adalah milik dari Tergugat I serta bagaimana mungkin Tergugat I dapat membangun dan masuk kelokasi tanah kalau Penggugat telah memagari dengan tembok, justru Penggugatlah yang telah membangun sarang burung wallet diatas tanah hak milik Tergugat I yang didapatkan dari jual beli dengan Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2 tahun 2006, bahkan terhadap objek tanah dalam perkara tersebut telah dilakukan pengembalian batas oleh Badan Pertanahan Nasional Kab. Kutai Kartanegara dan secara hukum memang benar tanah hak milik Tergugat I dikarenakan sejak tanah obyek sengketa berada dalam penguasaan Tergugat II tidak pernah ada yang merasa keberatan dan mengakui hak atas tanah tersebut maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum dan perbuatan Tergugat III dalam penerbitan HGB telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan penggugat, Tergugat III dalam jawabannya menyatakan bahwa Tergugat III dalam menerbitkan Sertipikat HGB, Nomor: 02/Sanga-Sanga Muara Tahun 2006 atas nama Tergugat II, sekarang atas nama Tergugat I telah dilakukan dengan penelitian yang cermat dan seksama mengenai Riwayat/asal-usul siapa yang berhak atas tanah sengketa sesuai ketentuan undang – undang;

Menimbang, bahwa dari hasil jawab menjawab antara Penggugat dan para Tergugat serta Tergugat III, maka ditemukan hal-hal dan fakta yang tidak disangkal/diakui oleh para pihak yang bersengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar tanah objek sengketa terletak di Jalan Padat Karya RT.IV Desa/Kelurahan Sanga-Sanga Muara, Kecamatan Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara;
- Bahwa benar tergugat I mendapatkan/menguasai objek sengketa dalam perkara ini berdasarkan dari peralihan hak atas tanah dari jual beli yang sebelumnya milik tergugat II dan sekarang menjadi milik tergugat I;
- Bahwa benar antara penggugat dan para tergugat telah pernah terjadi pertemuan diantara keduanya untuk menyelesaikan permasalahan sengketa tanah ini dari tingkatan desa hingga kecamatan setempat sejak dahulu, dimana penggugat diwakili oleh kuasa hukum sebelumnya;
- Bahwa benar Penggugat dan para Tergugat kedua belah pihak telah mengaku masing – masing sebagai pemilik lahan objek sengketa tersebut yang didapat dengan cara membelinya;
- Bahwa benar terhadap objek sengketa tanah tersebut sekarang dikuasai oleh pihak tergugat I dan diatas tanah objek sengketa tersebut telah terdapat bangunan workshop milik tergugat I;

Menimbang, bahwa dari gugatan dan jawaban kedua belah pihak serta fakta yang muncul dipersidangan tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan / sengketa dalam perkara ini adalah mengenai sengketa batas tanah :

1. Apakah objek sengketa tanah dalam perkara ini berupa sebidang tanah berukuran panjang 100 meter dan lebar 20 meter yang sekarang dikuasai Tergugat I masuk sebagai bagian tanah milik penggugat atau milik para tergugat?
2. Apakah benar Tergugat I, II dan III dapat dikatakan telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum berkaitan dengan sengketa tanah dalam perkara aquo?

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut telah disangkal oleh para Tergugat, maka menurut hukum sesuai ketentuan Pasal 283 Rbg dan Pasal 1865 KUH Perdata Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam dalil sangkalannya para Tergugat sekaligus meneguhkan suatu hak yang ada padanya, maka dalam perkara ini Majelis Hakim akan memberikan beban pembuktian secara seimbang, dimana Penggugat wajib membuktikan dalil gugatannya, sedangkan para Tergugat membuktikan dalil sangkalannya;

Halaman 40 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah menyerahkan bukti surat yang diberi tanda yaitu bukti surat P-1 sampai dengan P-2 dan juga Penggugat telah menghadirkan saksi - saksi didepan persidangan, yaitu : 1. Saksi **H. JUMERI**, 2. Saksi **NYAUO**, 3. Saksi **BAHRUL** dan 4. Saksi **DARWIS**;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan bukti surat yang diberi tanda yaitu bukti surat T.I/T.II-1 sampai dengan T.I/T.II-26 serta para tergugat tersebut telah menghadirkan Saksi didepan persidangan, yaitu : 1. Saksi **SABRI** dan 2. Saksi **KURNAIN**, 3. Saksi **AHMAD UMAR** dan 4. Saksi **MULIADI SUGINASYAH**;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Tergugat III telah menyerahkan bukti surat yang diberi tanda yaitu bukti surat T.III-1 sampai dengan T.III-15 serta tidak menghadirkan saksi didepan persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap alat – alat bukti tersebut Majelis Hakim akan menilai mana di antara alat-alat bukti tersebut yang paling relevan terhadap dalil-dalil Gugatan penggugat dan dalil – dalil sangkalan jawaban para tergugat tentang permasalahan sengketa kepemilikan tanah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas persoalan-persoalan yang menjadi pokok sengketa dalam perkara a quo maka Majelis hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok-pokok permasalahan dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai kedudukan hukum atau persona standi in judicio Penggugat dan dasar kepemilikan objek tanah penggugat dalam perkara Aquo sebagaimana dalil gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan kepersidangan sehubungan dengan memiliki sebidang tanah perbatasan yang terletak di Jalan Padat Karya, RT.IV Desa/Kelurahan Sanga-Sanga Muara, Kecamatan Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, berukuran panjang 100 meter dan lebar 50 meter berdasarkan jual beli dari Sdr.Jum'at (almarhum) pada tahun 2001, seharga Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), dengan diketahui oleh para saksi batas dan Lurah Sanga-Sanga Muara (Jumeri) dan terhadap kepemilikan tanah penggugat tersebut berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT), atas nama Sdr.Jum'at akan tetapi secara sepihak sekitar tahun 2020, pada sebagian tanah penggugat pada bagian selatan tanah perbatasan tersebut, Tergugat I telah mendirikan 2 (dua) bangunan permanen berupa workshop (tempat kerja/bengkel), tanpa seijin Penggugat, oleh



karenanya selaku Pembeli tanah dari Sdr.Jumaat Penggugat merasa ada haknya yang telah dilanggar/dirugikan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan atas kerugian tersebut Penggugat berhak untuk menuntut haknya tersebut ;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan penggugat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa untuk dapat melihat legal standing/kedudukan hukum penggugat dalam mengajukan gugatan dalam perkara aquo perlu dipertimbangkan apakah jual beli tanah yang dilakukan penggugat terhadap objek tanah berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT), atas nama Sdr.Jum'at adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Pasal 1457 KUHPerdato menyebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya;

Menimbang, bahwa kesepakatan jual beli tanah adalah sebagai sebuah bentuk perjanjian yang harus tunduk pada ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, selain itu oleh karena objek jual beli adalah tanah yang merupakan sebagai benda tetap, maka selain tunduk pada ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka jual beli tersebut harus sesuai dengan ketentuan dalam undang - undang Nomor 1960 Tentang Peraturan dasar pokok - pokok agraria dan peraturan pemerintah RI nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa menurut undang - undang Nomor 5 Tahun 1960 maka hukum tanah yang berlaku di Indonesia adalah hukum adat dan hukum adat dalam peralihan hak atas tanah telah di adopsi dalam hukum positif dengan lahirnya Peraturan pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dimana syarat sahnya jual beli tanah adalah harus terang dan tunai;

Menimbang, bahwa pengertian terang dalam jual beli tanah dikaitkan dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan pemerintah RI nomor 24 Tahun 1997, adalah jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat pembuat akta tanah, sedangkan tunai adalah pembayaran jual beli tanah harus dibayar secara sekaligus;

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah-kaidah hukum sebagaimana diuraikan diatas dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat serta pembuktian dalam perkara aquo terutama pihak penggugat yaitu bukti surat P-1 dan P-2 maka Majelis Hakim menilai bahwa jual beli tanah yang terjadi antara



penggugat kepada Sdr.Jumaat tersebut adalah jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan tanpa dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa suatu jual beli atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan walaupun tidak sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku dimana jual beli tanah obyek sengketa tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk memenuhi syarat terang suatu jual beli tanah harus dilakukan oleh atau dihadapan Pejabat umum/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun demikian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa : "Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti". Selain itu, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya);

Menimbang, bahwa merujuk dari yurisprudensi tersebut dapat diketahui bahwa Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT sehingga dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan melalui Putusan Pengadilan Negeri yang memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dalam proses pembuktian dipersidangan dan terhadap putusan pengadilan tersebut dapat dipakai dasar untuk memohon permohonan berubahan sertifikat hak atas tanah. Sehingga fungsi dari putusan pengadilan tersebut yaitu sebagai mengesahkan suatu proses jual beli tanah dan memiliki fungsi sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT oleh karena baik dari akta PPAT maupun putusan pengadilan adalah sama-sama merupakan alat bukti otentik tentang terjadinya transaksi jual beli tanah;

Menimbang, bahwa dari pemahan dan konstruksi hukum tersebut diatas setelah majelis hakim cermati bukti surat P-1 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Tanah atas nama juma'at tanggal 13 September 1994 serta Bukti surat P-2 berupa Surat Pernyataan atas nama Nya'uo tanggal 03 Maret 2021 yang walaupun hanya bukti pernyataan belaka akan tetapi dipersidangan isi dari surat pernyataan tersebut telah ditegaskan dibawah sumpah oleh saksi Nya'uo sendiri dipersidangan yang menerangkan bahwasanya telah melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran serta pembelian terhadap tanah milik Sdr.Jumaat yang dilakukan oleh penggugat melalui saksi Nya'uo;

Menimbang, bahwa fakta pembelian objek tanah milik Sdr.Jumaat tersebut juga saling bersesuaian dengan keterangan saksi lainnya yang telah diajukan baik oleh pihak penggugat lainnya bahkan juga sebagian ditegaskan pula oleh keterangan saksi – saksi yang diajukan oleh para tergugat yang pada pokoknya menerangkan bahwasanya Sdr.Jumaat memang memiliki tanah di daerah tersebut dan terhadap tanah yang dimiliki Sdr.Jumaat tersebut sekarang telah dijual dan dibeli oleh penggugat, Majelis hakim berpendapat bahwa dari persesuaian tersebut terhadap bukti surat dan keterangan saksi dengan dalil gugatan penggugat sehingga dapat tergambar bahwasanya telah terjadi peristiwa hukum adanya kesepakatan perjanjian jual beli tanah dan telah terdapat pembayaran sejumlah uang dari transaksi jual beli tanah tersebut akan tetapi belum dilakukan pembalikan nama/peningkatan terhadap bukti surat kepemilikan tanah aquo sehingga masih atas nama pemilik hak asal tanah yaitu Sdr.Jumaat;

Menimbang, bahwa kebenaran perbuatan hukum perihal perjanjian jual beli tanah yang telah dilakukan penggugat tersebut juga di dukung dengan adanya fakta bahwa bukti surat P-1 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Tanah atas nama juma'at tanggal 13 September 1994 sebagaimana objek perjanjian jual beli telah berada dalam penguasaan penggugat sendiri sehingga memberikan persangkaan bagi majelis hakim bahwa apabila terhadap suatu bukti surat kepemilikan atas suatu objek tanah yang diperjualbelikan sudah dipegang oleh pihak pembeli menunjukkan adanya sifat *levering* atau perbuatan hukum peralihan hak milik atas kekuasaan nyata terhadap suatu benda dari pemilik semula ketangan pihak lain sebagaimana ketentuan dalam pasal 584 KUHPerdara yang melekat dalam bentuk penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) dimana terhadap objek tanah yang telah diperjual belikan tersebut walaupun sebagian darinya menjadi objek sengketa dalam perkara aquo akan tetapi terhadap sebagiannya lagi telah dikuasai secara langsung oleh penggugat sejak dibelinya tanah tersebut bahkan di atas tanah yang sebagian dikuasai oleh penggugat tersebut sudah terdapat beberapa bangunan sarang burung serta pagar;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta – fakta tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi jual beli tanah yang dilakukan Penggugat, sehingga terdapat peralihan hak kepemilikan atas tanah serta jual beli tersebut sudah bersifat tunai, riil dan terang. Sifat tunai dimaksudkan

Halaman 44 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya pembayaran sejumlah uang dan saat diberikan sejumlah uang dilakukan pula penyerahan hak. Sifat Riil dimaksudkan adanya perjanjian atas jual beli tersebut, sedangkan sifat terang jual beli tersebut tidak dilakukan sembunyi-sembunyi akan tetapi diketahui oleh kepala Desa Kota atau saksi - saksi lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat jual beli tanah yang dilakukan Penggugat terhadap objek tanah dari Surat Pernyataan Penguasaan Tanah atas nama juma'at tanggal 13 September 1994 (vide P-1) adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dapat dibuktikan bahwa jualbeli objek tanah adalah sah menurut hukum maka secara hukum penggugat berhak atas kepemilikan serta penguasaan tanah dari objek tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas maka sudah tepat apabila Penggugat bertindak sebagai pihak dalam perkara aquo karena secara hukum telah terjadi peralihan hak milik terhadap objek tanah menjadi milik penggugat. Dengan demikian Penggugat dalam perkara aquo memiliki persona standi in judicio untuk bertindak sebagai Penggugat karena merasa ada haknya yang telah dilanggar oleh Para Tergugat terhadap objek sengketa tanah dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan tentang keabsahan bukti surat kepemilikan tanah penggugat tersebut yang telah dibeli dari Sdr.Jumaat;

Menimbang, bahwa mengenai alat bukti surat P-1 : Surat Pernyataan Penguasaan Tanah atas nama juma'at tanggal 13 September 1994, bahwa Surat Pernyataan penguasaan Tanah atas tanah sengketa tersebut, dengan mengacu kepada penjelasan dari Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat alat bukti tertulis untuk dapat membuktikan kepemilikan atas tanah yang dapat digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama dan merupakan dokumen untuk kepentingan pendaftaran tanah antara lain akta pemindahan hak di bawah tangan dibubuhi kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan dan dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang bahwa Surat Keterangan/penguasaan Tanah merupakan alas hak yang banyak dipergunakan diberbagai daerah untuk membuktikan atau mengakui suatu objek tanah yang berisi kesaksian ketua Rukun Tetangga (RT), ketua Rukun Warga (RW), diketahui oleh Kepala Desa serta disetujui oleh Kepala Desa atau Lurah dan dikuatkan oleh Camat serta saksi-saksi;

Halaman 45 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg

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)



Menimbang, bahwa Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) dapat dipahami bahwa Kepala Desa/lurah berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak kepada bersangkutan yang menguasai suatu bidang Tanah. Surat Keterangan Penguasaan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, namun Surat keterangan tanah merupakan surat-surat yang dikategorikan sebagai suatu alas hak atau data yuridis atas tanah sehingga dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, dengan demikian Surat keterangan penguasaan tanah merupakan dokumen dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas maka dapat diketahui bahwa walaupun Surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan akan tetapi memiliki kekuatan pembuktian sebagai dasar alas hak atau data yuridis atas tanah;

Menimbang bahwa terhadap Surat Pernyataan Penguasaan Tanah atas tanah sengketa (vide bukti P-1) setelah majelis hakim cermati dapat dikategorikan sebagai alat bukti surat keterangan tanah sebagaimana ketentuan diatas, terhadap alat bukti tersebut walaupun sudah ditanda tangani oleh pihak RT, Kepala desa maupun saksi – saksi akan tetapi belum ditanda tangani serta diketahui oleh pihak Kecamatan sanga – sanga;

Menimbang, bahwa fakta belum di tanda tanganinya surat tersebut juga terungkap berdasarkan keterangan saksi – saksi yang diajukan oleh para pihak dimana para saksi tersebut menyatakan terhadap surat SPPT Sdr.Jumaat tersebut tidak terdaftar dan terdapat arsip pada kantor kecamatan sanga – sanga akan tetapi ter arsipkan dan terdokumentasi di kantor kelurahan sanga – sanga muara;

Menimbang, bahwa fakta tersebut dipertegas dengan kehadiran langsung dipersidangan saksi yang diajukan oleh penggugat yaitu lurah yang bertanda – tangan pada surat tersebut yaitu saksi H.Jumeri yang menerangkan dibawah sumpah bahwa terhadap surat SPPT milik sdr.Jumaat tersebut benar ditanda tangani dan telah dibuat oleh saksi sendiri selaku lurah setempat pada waktu tersebut, atas permintaan dari pemilik tanah yaitu Sdr.Jumaat serta dalam mengeluarkan surat penguasaan tersebut telah dilakukan saksi sesuai prosedur dengan turun kelokasi dan melakukan pengukuran dan telah diarsipkan di kantor kelurahan setempat sedangkan terkait belum di tanda tanganinya surat tersebut oleh pihak kecamatan dikarenakan pada waktu



dahulu proses pencatatan kepada pihak kecamatan dilakukan sendiri oleh pemohon SPPT sendiri sehingga banyak dari surat SPPT belum terdapat tanda tangan dan terdaftar di kecamatan setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dari persesuaian surat serta saksi tersebut majelis hakim berpendapat bahwa dengan sudah di tanda tangannya surat SPPT tersebut baik dari tingkat RT maupun Desa sebagai bentuk pengesahan dan validitas dari masing – masing pejabat yang bertanda tangan pada surat tersebut ditingkat bawah yang bersentuhan/mengetahui langsung dengan objek tanah aquo baik terkait lokasi maupun riwayat maka sudah cukup menggambarkan bahwa surat yang telah di tanda tangan tersebut memberikan landasan hak/penguasaan atas riwayat terhadap suatu objek tanah sehingga berdasarkan hal – hal tersebut majelis hakim tidak meragukan perihal keabsahan alat bukti surat tersebut karena telah memenuhinya syarat – syarat sebagai suatu alas hak karena didukung pula dengan alat bukti lainnya yaitu saksi - saksi;

Menimbang, bahwa bukti P-1 tersebut selain sudah memenuhi syarat sebagai alas hak riwayat kepemilikan tanah juga telah memuat keterangan bahwa objek tanah yang dibeli oleh PENGUGAT kepada Sdr.Jumaat adalah sebidang tanah perbatasan yang terletak di Jalan Padat Karya, RT.IV Desa/Kelurahan Sanga-Sanga Muara, Kecamatan Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, berukuran panjang 100 meter dan lebar 50 meter, dengan batas-batas Utara berbatasan dengan Syahrhan, Selatan berbatasan dengan Gajali Rahman, Timur berbatasan dengan Kitut, Barat dengan Asbun Dimana tanah tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Sdr.Jumaat sejak tahun 1948 dengan cara membuka lahan untuk pertanian;

Menimbang, bahwa didalam bukti P-1 tersebut juga terdapat Gambar Peta Lokasi Tanah milik penggugat/Sdr.Jumaat sebagai lampiran, sehingga dapat tergambar kesesuaian terkait batas – batas objek tanah serta bentuk tanah dari lokasi objek tanah dan dapat menunjukkan tanah milik penggugat secara pasti;

Menimbang, bahwa lebih lanjut terkait bukti P-2 yang berupa Surat Pernyataan dari saksi Nya'uo dimana adalah berupa surat pernyataan yang dibuat sendiri tanpa diketahui kepala Desa, menurut hukum acara perdata dikenal dengan *affidavit* sebagaimana ditentukan dalam putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 Nopember 1988 Nomor : 2901 K/Pdt/1985 yang menyatakan bahwa surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan diperiksa dipersidangan tanpa didukung atau



berdasarkan bukti, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian), akan tetapi majelis hakim menilai bahwa oleh karena surat pernyataan tersebut dinyatakan juga oleh saksi nya'uo dipersidangan dan saling bersesuaian dengan alat bukti P-1 sehingga terhadap alat bukti tersebut semakin menegaskan dan memberikan persangkaan bagi majelis hakim terkait riwayat kepemilikan tanah/penguasaan yang diterangkan dalam bukti P-1, dimana dari persesuaian tersebut dapat disimpulkan bahwanya penggugat sekarang sebagai pemilik tanah milik Sdr.Jumaat yang dalam perkara ini casu sebagian sebagai objek sengketa perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut maka majelis hakim berpendapat bahwa terhadap bukti P-1 dapat dibenarkan sebagai alat bukti surat maupun alas hak kepemilikan suatu objek tanah yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa lebih lanjut oleh karena kepemilikan tanah penggugat berdasarkan P-1 adalah kepemilikan tanah yang sah maka selanjutnya untuk menjawab pokok permasalahan pertama tentang sengketa batas tanah antara penggugat dan para tergugat maka perlu dipertimbangkan terkait dimana letak dan batas tanah milik penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 serta keterangan para saksi penggugat terutama keterangan saksi NYAUO yang adalah salah satu saksi yang mengetahui secara pasti terkait lokasi/riwayat tanah milik penggugat sehingga keterangan tersebut mempunyai nilai pembuktian yang dapat membuktikan dalil kepemilikan Penggugat terhadap tanah tersebut. Karena saksi tersebut mendengar/mengetahui secara langsung patok – patok ukuran tanah penggugat yang pernah ditunjukan oleh Sdr.Jumaat secara langsung pada saat terjadi jual beli antara penggugat dan Sdr.Jumaat dimana letak tanah milik penggugat tersebut berada di jalan Padat Karya Rt 004 Desa Muara Sanga-Sanga Kec.Sanga-Sanga Kab. Kutai Kartanegara dengan ukuran keseluruhan 50 x 100;

Menimbang, bahwa keterangan saksi NYAUO tersebut juga bersesuaian dengan keterangan saksi H. JUMERI yang juga mempunyai nilai pembuktian yang sah dimana saksi adalah saksi yang terkait langsung dengan pembuatan surat SPPT milik Sdr.Jumaat karena saksi tersebut adalah dahulunya bekerja sebagai lurah sanga – sanga muara serta telah membuat langsung surat SPPT tersebut (Vide P-1), dimana dipersidangan menyatakan bahwa tanah yang sekarang milik penggugat tersebut terletak di jalan Padat Karya Rt 004 Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muara Sanga-Sanga Kec. Sanga-Sanga Kab. Kutai Kartanegara dengan ukuran keseluruhan 50 x 100;

Menimbang, bahwa disamping alat bukti surat dan saksi, agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas sesuai hukum acara yang berlaku, maka untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah objek sengketa, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (plaatselijk opnemings en onderzoek/check on the spot) terhadap objek sengketa pada tanggal 20 Februari 2023;

Menimbang bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat ditemukan fakta bahwa terkait tanah yang ditunjukkan oleh pihak penggugat sebagaimana tanah yang telah dibelinya dari Sdr.Jumaat sebagian yaitu sebesar keseluruhan 20 x 100 meter telah dikuasai oleh tergugat I dan dibangun berupa bangunan workshop milik tergugat I dan berdasarkan fakta dilapangan juga ditemukan bahwa atas keseluruhan tanah yang diklaim sebagai miliknya masing – masing pihak baik penggugat maupun tergugat tidak terdapatnya patok – patok batas secara pasti sehingga menurut majelis hakim perlu penilaian lebih lanjut terkait patok – patok batas tanah masing – masing pihak tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pemeriksaan setempat tersebut sebagian tanah penggugat tersebut yang dikuasai oleh tergugat I didapat tergugat I dari peralihan kepemilikan jual beli dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap sebagian tanah penggugat yang telah dikuasai oleh tergugat I yaitu sebesar 20 x 100 meter berdasarkan alat bukti saksi - saksi yang telah diajukan oleh penggugat yang saling bersesuaian yaitu saksi NYAUO, saksi H. JUMERI bahkan keterangan saksi BAHRUL yang adalah tetangga dari penggugat dan telah tinggal di daerah tersebut sejak tahun 1958 maupun saksi DARWIS yang adalah pekerja harian dan pernah bekerja kepada tergugat II sekitar tahun 2005, menerangkan bahwa terhadap tanah yang berukuran 20 x 100 meter dan sekarang dikuasai oleh tergugat I tersebut adalah masuk sebagai bagian tanah milik penggugat yang di beli dari Sdr.Jumaat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-Saksi yang dihadapkan ke muka persidangan dihubungkan dengan alat bukti surat yang telah diajukan oleh penggugat ternyata saling berkesesuaian satu sama lain, serta para saksi mengetahui dan mengalami sendiri peristiwa dalam sengketa antara Penggugat dan para Tergugat, dimana Saksi-Saksi dari pihak Penggugat menyatakan mereka mengetahui bahwasanya penggugat sebagai pemilik tanah

Halaman 49 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg



objek sengketa, sehingga cukup kuat untuk membuktikan dalil-dalil serta alat bukti surat Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil gugatan dan alat - alat bukti yang telah diajukan penggugat tersebut para tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa : Surat Notaris – PPAT Musa Muamarta, S.H., Akta No. 41 Tanggal 20 Mei 2019, Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, bukti TI/TII-1, Surat dari Kemenkumham No. AHU-AH.01.03-0283854, Tanggal 29 Mei 2019, Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Persero PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera bukti TI/TII-2, Salinan Pernyataan Keputusan Sirkuler Seluruh Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, bukti TI/TII-3, Surat Kemenkumham No. AHU-AH.0034609.AH.01.02.tahun 2021, Tanggal 17 Juni 2021 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, bukti TI/TII-4, Akta dari Notaris – PPAT, H. Hardjo Gunawan S.H., Akta No. 18, Akta Perubahan Perseroan Terbatas PT. Alhasanie, Tanggal 15 Oktober 1997, bukti TI/TII-5, Akta dari Notaris Fitri Lia Novia DJ., S.H., Akta No. 10 Tanggal 23 Agustus 2021, Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham “ PT. Alhasanie, bukti TI/TII-6, Surat Kemenkumham No. AHU-AH.01.03-0439511, Tanggal 23 Agustus 2021, Tentang Penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT. Alhasanie, bukti TI/TII-7 dan Akta Jual Beli No. 198/2018 yang dibuat oleh PPAT Antonius Hutagalung, S.H., M.Kn, bukti TI/TII-8, dimana terhadap bukti – bukti surat tersebut setelah majelis hakim teliti adalah hanya alat – alat bukti yang menerangkan atau menggambarkan tentang legal standing maupun kegiatan usaha yang dilakukan dari masing – masing pihak para tergugat dan bukan sebagai alat bukti yang dapat menggambarkan tentang status kepemilikan tanah dari objek tanah maupun objek sengketa tanah dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan penguasaan terhadap objek sengketa dalam perkara ini para tergugat telah mengajukan alat bukti surat TI/TII-9 yang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02 An. PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, terhadap bukti surat tersebut adalah Sertifikat Tanah yang merupakan sebagai surat bukti kepemilikan atas tanah, dimana Sertifikat Tanah merupakan surat/ akta otentik yang dibuat oleh Pejabat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan tersebut yang berwenang untuk membuatnya, yaitu Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Tergugat III, yang memuat keterangan bahwa yang nama/ identitasnya disebutkan dalam Sertifikat tersebut merupakan pemilik sah



dari tanah dengan letak dan luas sebagaimana juga disebutkan dalam Sertifikat tersebut akan tetapi oleh karena pokok sengketa dalam perkara aquo adalah mengenai sengketa batas – batas objek tanah maka perlu dikaji lebih dalam terkait substansi dari isi sertifikat tersebut perihal batas – batas objek tanah dalam sertifikat tersebut, setelah majelis hakim cermati bukti surat tersebut selain telah menggambarkan status kepemilikan tanah majelis hakim meneliti terkait gambar peta kepemilikan tanah dalam sertifikat tersebut namun pada sertifikat tersebut tidak dapat menggambarkan secara pasti apakah ukuran maupun batas – batas yang masuk dalam bagian sertifikat tersebut termasuk tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo dikarenakan faktanya juga berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diketahui bahwa kepemilikan para tergugat berdasarkan sertifikat tersebut dilapangan/objek tanah milik tergugat I tidak diikuti dengan adanya patok – patok tanah yang secara factual dapat menggambarkan sebagaimana ukuran dalam sertifikat tersebut oleh karena itu untuk menentukan apakah batas/patok yang dimaksud dalam sertifikat tersebut masuk atau tidak dalam objek sengketa dalam perkara ini perlu didukung dengan alat bukti lainnya dan tidak dapat serta merta dinyatakan sebagai bagian dari sertifikat aquo;

Menimbang, bahwa sikap/pandang majelis hakim tersebut merujuk pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 2/11/1976 no.327 K/Sip/1976 yang menyatakan bahwa ketentuan mengenai sertifikat tanah sebagai tanda/bukti hak milik tidaklah mengurai hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan bukti – bukti lain yang diajukan oleh para tergugat untuk mendukung bukti surat TI/TII-9 tersebut terhadap objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk memperkuatnya para tergugat juga telah mengajukan alat bukti berupa TI/TII-10 Kronologis Klaim H. Mare atas penyerobotan lahan, TI/TII-11 Surat Kuasa dari H. Mare ke Jeprianto untuk pengurusan kompensasi tanah yang telah ditempati/mendirikan mess oleh PT. Equalindo, TI/TII-12 Surat Tuntutan ganti rugi dan pencemaran limbah, TI/TII-13 Surat dari PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera dengan nomor surat : 005/EMAS/LEGAL/II/2021, Tanggal 15 Februari 2021, TI/TII-14 Surat no. 03/DPK-LAKRI/II/2020, Tgl 23 Februari 2021, perihal pemberitahuan yang mana isi surat tersebut memberitahukan kepada PT. Equalindo untuk tidak melakukan aktivitas sementara dan meminta pertanggung jawaban atas penyerobotan lahan milik H. Mare, TI/TII-15 Surat PT. Equalindo Makmur Alam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sejahtera dengan nomor : 006/EMAS/LEGAL/II/2021, Tgl 26 Februari 2021, perihal pengaduan penyerobotan lahan dan ancaman serta usaha penutupan aktivitas lahan milik PT. EMAS, TI/TII-16 Berita Acara Rapat Tentang Mediasi Kepemilikan Lahan Antara Saudara H. Mare dan PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera pada tanggal 03 Maret 2021 di BPU Kelurahan Sanga-sanga Muara yang dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Hukum Penggugat, LAKRI, Tergugat I, Tergugat II, RT. 04, Babinsa, Bhabinkamtibmas, CSR, Lurah Sanga-sanga, Kasi Pemerintahan Sanga-Sanga, dan Polsek Sanga-sanga, TI/TII-17 Surat nomor 310/SSM/PEM/002/III/2021, Tanggal 04 Maret 2021, perihal : Identifikasi dan verifikasi berkas lahan antara Sdr. H. Mare dan PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, surat tersebut dikeluarkan oleh Lurah Sanga-Sanga, TI/TII-18 Surat nomor 8-092/PEM.SS/100/3/2021, Tanggal 31 Maret 2021, perihal : Mediasi Lanjutan Hak Atas Tanah/Lahan antara Sdr. H. Mare dan PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera yang dijadwalkan pada tanggal 08 April 2021, TI/TII-19 Berita Acara Rapat Tentang Mediasi Lanjutan Hak Atas Tanah/Lahan antara Sdr. H. Mare dan PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera. Tanggal 08 April 2021, TI/TII-20 Surat Nomor B-086/KEC.SS/PEM/140/4/2021, Tanggal 08 April 2021, perihal : Peninjauan Obyek Lokasi Hak atas Tanah/Lahan Antara Sdr. H. Mare dan PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, TI/TII-21 Berita Acara Rapat Tentang Peninjauan Obyek Lokasi Hak atas Tanah/Lahan Antara Sdr. H. Mare dan PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, TI/TII-22 Surat dari Equalindo untuk meminta pengukuran pengembalian batas yang ditujukan ke Kepala Kantor Pertanahan Kab. Kukar di Tenggarong, TI/TII-23 Surat Undangan nomor UND/377/VII/2021, tanggal 26 Agustus 2021 dari Kantor Pertanahan Kab. Kukar di Tenggarong, TI/TII-25 Surat Pernyataan Jefrianto Rande Bunga pada tanggal 29 Oktober 2021 yang menyatakan bahwa sdr. Jefri mengaku bersalah karena telah menerima kuasa dari H. Mare (Penggugat) untuk melakukan tuntutan ganti rugi, TI/TII-26 Surat Berita Acara Pernyataan dari Ketua Rt. 04 dan sebagai Warga yang mana isi pernyataan tersebut menerangkan bahwa tanah yang di klaim H. Mare ialah tanah yang dihibahkan dari Alm. Gazali Rahman kepada warga Bp., Alm. Udin dan Bp. Syahrani, terhadap alat – alat bukti surat tersebut setelah majelis hakim cermati satu persatu bukti – bukti surat tersebut nyatanya materi dari bukti surat tersebut tidak ada relevansinya terkait pembuktian terhadap batas – batas objek sengketa dalam perkara aquo dan hanya menggambarkan perihal kronologis terjadinya sengketa antara penggugat dan para tergugat serta peristiwa – peristiwa lainnya yang mengikutinya sehingga majelis hakim menilai bahwa bukti – bukti surat tersebut

Halaman 52 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg



tidak dapat untuk mendukung bukti surat kepemilikan tanah para tergugat (vide TI/TII-9);

Menimbang, bahwa lebih lanjut sebagian dari bukti – bukti surat tersebut juga adalah bukti surat yang hanya diajukan fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya oleh karena itu bukti – bukti surat tersebut tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti sehingga harus dikesampingkan sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 3609 K/Pdt/1985 “Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti”;

Menimbang, bahwa terkait bukti TI/TII-24 berupa Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Bidang Tanah Sertifikat Hak Guna Bngunan Nomor 2/ kelurahan sangan-sangan muara Nomor : 12/BA-16.03/XI/2021, terhadap alat bukti tersebut setelah majelis hakim cermati selain hanya berupa copy dari copy tanpa ditunjukan aslinya dipersidangan juga majelis hakim berpendapat proses pengukuran yang telah dilakukan tersebut dilakukan setelah terjadi sengketa antara penggugat dan dilakukan secara sepihak oleh para tergugat yang hanya berdasarkan dari sertifikat yang telah dikeluarkan oleh tergugat III sedangkan pembuktian dalam perkara ini yang menjadi pokok permasalahan adalah alas hak terkait batas – batas hingga munculnya sertifikat milki para tergugat tersebut, oleh karena itu peroses pengambilan batas tersebut tidak dapat dijadikan landasan terkait kebenaran dari batas – batas yang telah dikalim oleh para tergugat sehingga haruslah dikesampiangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut ternyata alat – alat bukti surat para tergugat lainnya tidak dapat mendukung alat bukti surat para tergugat TI/TII-9 tentang batas – batas dan letak terhadap penguasaan objek sengketa tergugat I maka selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan alat bukti saksi – saksi yang telah diajukan oleh para tergugat;

Menimbang, bahwa dipersidangan para tergugat untuk membuktikan terkait batas – batas kepemilikan tanahnya telah mengajukan saksi – saksi yaitu saksi **SABRI** yang adalah masyarakat yang tinggal didaerah tersebut sejak tahun 1980 dan saksi memiliki tanah di daerah tersebut dan telah dijual kepada tergugat II yang sekarang di atas tanah saksi dibuat bangunan wokshop milik tergugat I dimana tanah saksi tersebut bersebelahan dahulunya berbatasan/bersebelahan dengan tanah Sdr.Gazali Rahman hingga melewati masuk pagar milik penggugat akan tetapi dahulu saksi tidak dalam memiliki tanah tersebut tidak memiliki surat – surat tanah dan baru dibuat setelah dibeli



oleh tergugat II saksi memperoleh tanah tersebut dari orang tua saksi dan tidak tahu orang tua dapat dari mana, setelah majelis hakim mencermati keterangan saksi tersebut, yang mana saksi tersebut tidak mengetahui secara pasti batas-batas tanah yang dimaksudkan oleh tergugat I sebagai tanahnya berdasarkan sertifikat atas nama Tergugat I saksi menerangkan hanya pernah memiliki tanah yang dijual kepada Tergugat I yang menurut keterangannya didapat dari orang tuanya, namun saksi tidak pernah mengetahui tentang surat-surat tanah miliknya bahkan tidak pernah melihatnya karena yang mengurus dan membuat surat – suratnya adalah tergugat II, sehingga atas keterangan tersebut majelis hakim berpendapat bahwa apa yang diterangkan oleh saksi tersebut sepanjang tentang kepemilikan tanah yang diklaim oleh Tergugat I dalam perkara a quo meragukan perihal kebenaran keterangan saksi tersebut sehingga haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dipersidangan juga telah didengar keterangan saksi para tergugat yaitu saksi **KURNAIN** yang sebelumnya dahulu adalah ketua Rt 004 Desa Muara Sanga-Sanga Kec.Sanga-Sanga Kab.Kutai Kartanegara sejak tahun 2005 sampai dengan 2018 dan pernah bekerja kepada tergugat I akan tetapi sekarang sudah pensiun dan menerangkan saksi kenal dengan penggugat yang memang pernah membeli tanah milik Sdr.Jumaat dan sepengetahuan saksi asal usul tanah yang diluar tembok/pagar milik penggugat adalah milik Saksi Sabri yang dijual kepada PT. Alhasani/tergugat II dan sekarang sudah terdapat bangunan milik tergugat I akan tetapi Saksi Sabri dulu tidak memiliki surat tanah, setelah dibebaskan oleh tergugat II PT. Alhasanie baru dibuatkan suratnya serta saksi tidak tahu pasti objek sengketa dalam perkara ini, atas keterangan saksi ini majelis hakim menilai terdapat pertentangan antara satu dengan lainnya dimana saksi menerangkan bahwa saksi mengetahui tanah yang dikuasai tergugat I adalah milik saksi sabri di sisi lain menerangkan bahwa tidak mengetahui objek sengketa tanah dalam perkara ini dan saksi tidak menerangkan secara langsung bagaimana saksi bisa mengetahui terkait batas maupun lokasi tanah sengketa sehingga majelis hakim berpendapat bahwa apa yang diterangkan oleh saksi tersebut hanya berupa Testimonium de Auditu dan terhadap keterangan saksi ini majelis hakim juga meragukan terkait objektifitas keterangan saksi tersebut dikarenakan saksi tersebut sebelumnya adalah pernah menjadi pegawai atau pekerja dari tergugat I sehingga berpotensi menimbulkan conflict of interest dalam pembuktian perkara aquo, dengan demikian keterangan saksi tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian dalam suatu persidangan dan haruslah dikesampingkan;



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap keterangan saksi **AHMAD UMAR** yang dahulunya pernah menjabat staff desa sanga – sanga muara dan menerangkan bahwa penggugat memang memiliki tanah di daerah sengketa sekarang yang dibeli dari Sdr.Jumaat serta Sdr.Jumaat pernah membuat surat tanah di desa dengan ukuran tanah sebesar 50 x 100 meter dan saksi yang melakukan pengukuran terhadap tanah tersebut pada saat pembuatan surat bersama-sama dengan tanah Sdr.Jum'at dan disaat dilakukannya pengukuran kembali terdapat perbedaan patok pengukuran dengan penggugat sehingga setelah di ukur tanah Sdr.Jumaat masuk sampai dengan tanah yang sekarang dikuasai serta terdapat bangunan milik tergugat I, terhadap keterangan saksi ini menerangkan bahwasanya mengetahui terkait patok batas pengukuran tanah penggugat akan tetapi terdapat perbedaan patok pengukuran tanah milik penggugat tersebut dan saksi tidak dapat memastikan secara pasti terhadap perbedaan tersebut patok mana yang telah sesuai dan benar terhadap tanah milik penggugat sehingga terhadap keragu – ragan saksi tersebut majelis hakim menilai saksi sendiri dalam memberikan keterangannya tidak meyakini terhadap kebenaran dari batas – batas/patok tanah yang dipersengketakan dalam perkara aquo, fakta lain yang perlu majelis hakim pertimbangkan atas keterangan saksi ini adalah berdasarkan alat – alat bukti surat yang diajukan tergugat III diketahui bahwasanya saksi adalah sebagai salah satu pemilik lahan yang tanahnya dibebaskan dan menjual tanahnya kepada tergugat II sehingga berdasarkan fakta tersebut majelis hakim meragukan objektivitas keterangan saksi tersebut karena menimbulkan conflict of interest dalam pembuktian perkara aquo;

Menimbang, bahwa terkait keterangan saksi **MULIADI SUGINASYAH** sebelumnya adalah lurah di Kelurahan Sanga-sanga Muara pada tahun 2017 s/d 2019 dan menerangkan bahwa saksi mengetahui ada permasalahan tanah antara penggugat dan para tergugat akan tetapi saksi tidak mengetahui siapa pemilik yang sah atas tanah yang disengketakan para pihak tersebut, dan terhadap jual beli antara Penggugat dan Jumaat tidak terdapat arsip di Kantor Kelurahan sanga-sanga Muara pada saat saksi menjabat sebagai lurah akan tetapi surat kepemilikan tanah Sdr.Jumaat terdapat arsip dan terdaftar di kantor kelurahan namun tidak terdaftar di kantor kecamatan serta tidak ada arsipnya terhadap keterangan saksi ini majelis hakim berpendapat bahwa saksi tidak mengetahui perihal kepemilikan secara pasti dari tanah penggugat maupun para tergugat dan yang saksi ketahui hanya sebatas terkait surat -surat tanah tersebut setelah terjadi permasalahan/sengketa antara para pihak sehingga



majelis hakim menilaki keterangan saksi ini tidak mengetahui pastinya tentang luas tanah dan batas-batas/patok tanah yang dimaksudkan penggugat maupun para tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut ternyata terhadap alat bukti saksi yang telah diajukan para tergugat juga tidak dapat membuktikan sangkalannya ataupun mendukung terkait letak maupun batas – batasnya terhadap bukti kepemilikan tanah para tergugat sehingga majelis hakim berpendapat para tergugat tidak dapat menyangkal dalil gugatan penggugat dan membuktikan dalil – dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalanya telah mengajukan alat bukti T.III-1 sampai dengan T.III-15 dimana setelah majelis hakim cermati alat – alat bukti surat tersebut adalah alat bukti surat yang terkait dengan alas hak yang mendasari tergugat III menerbitkan sertifikat kepemilikan tanah para tergugat terhadap keseluruhan tanah para tergugat, maka terhadap alat – alat bukti surat tersebut majelis hakim berpendapat hanya akan mempertimbangkan alat bukti surat - surat yang terkait erat/terdapat relevansinya dengan alas hak – alas hak dalam sertifikat HGB yang berhubungan langsung terkait batas – batas objek sengketa/tanah sebagaimana dalil penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti T.III-1 berupa sertifikat Buku Tanah Hak Guna Bangunan nomor 02/Sanga-sanga Muara, T.III-2 berupa Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Timur Nomor : 27-550.2-44-2006 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Alhasanie Atas Tanah Di Kabupaten Kutai Kartanegara Tanggal 23 Januari 2006 dan T.III-3 berupa Berita Acara Penetapan Batas, terhadap alat - alat bukti surat tersebut setelah majelis hakim cermati pada pokoknya adalah identik/memiliki kesamaan materi dengan alat bukti surat TI/TII-9 yaitu hanya berupa Sertifikat Tanah maupun surat – surat turunan maupun syarat - syarat lainnya terkait terbitnya sertifikat HGB kepemilikan tanah para tergugat sehingga menurut majelis hakim terhadap bukti – bukti surat itupun tidak dapat menggambarkan secara langsung dan pasti terkait alas hak batas – batas maupun patok - patok terhadap objek sengketa dalam perkara aquo sebagaimana pokok permasalahan sengketa batas yang terjadi antara penggugat dan para tergugat;

Menimbang, bahwa terkait alat bukti T.III-4 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Atas Sebidang Tanah, terhadap bukti surat tersebut majelis hakim menilai bahwa hanyalah alat bukti surat pernyataan sepihak oleh



tergugat II sendiri perihal lokasi maupun luas tanah yang dikuasai oleh tergugat II sebagai syarat untuk mengajukan penerbitan sertifikat hak guna bangunan milik para tergugat (vide TI/TII-9 dan T.III-1) dan tidak dapat memperlihatkan secara rinci terkait batas – batas yang disengketakan oleh para pihak sehingga terhadap bukti surat ini haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti T.III-10, T.III-11, T.III-14 dan T.III-15 adalah alat – alat bukti surat terkait alas hak kepemilikan tanah para tergugat sebagai dasar penerbitan sertifikat HGB yang dikeluarkan oleh tergugat III yang lokasinya berdekatan langsung dengan objek sengketa dalam perkara ini yaitu berupa surat - Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah atas nama H.S Abdurhaman Alhasni berikut satu bundel pada masing – masing surat tersebut terdapat surat SPPT atau surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah atas nama saksi Sabri, Gajali Rachman dan Syahrani;

Menimbang, bahwa terhadap alat – alat bukti surat tersebut setelah majelis hakim cermati satu persatu dapat ditemukan fakta bahwa benar memang telah terjadi jualbeli tanah antara Tergugat II dengan pemilik lahan yaitu saksi Sabri dan Syahrani akan tetapi setelah majelis hakim meneliti lebih jauh terhadap alat bukti surat tersebut berupa lampiran Gambar situasi Tanah yang diperjual belikan terkait bentuk dari tanah yang diperjual belikan dalam jualbeli tersebut dan dihubungkan dengan fakta hasil persidangan Pemeriksaan setempat yang telah majelis hakim lakukan dan lihat sendiri pada objek sengketa dimana majelis hakim menilai terdapat perbedaan factual terkait bentuk tanah objek sengketa dalam perkara aquo dengan tanah yang telah diperjualbelikan kepada Tergugat II sebagaimana bukti surat tersebut sehingga terhadap alat bukti surat tersebut menurut majelis hakim tidak dapat dijadikan patokan dalam menentukan batas tanah sengketa kepemilikan para tergugat secara pasti dengan penggugat kecuali terhadap alat bukti T.III-11 dimana terhadap alat bukti surat tersebut adalah tanah yang telah dibeli para tergugat dari Sdr.Gajali Rachman dan setelah diteliti lebih lanjut dalam lampiran gambar peta bukti surat tersebut terdapat bersesuaian dengan fakta dilapangan terkait bentuk bahkan pada peta tersebut Sdr.Jumaat dinyatakan sebagai batas bagian utara dari tanah Sdr.Gajali ranchman, akan tetapi dalam gambar peta lampiran surat penguasaan tanah tersebut setelah majelis hakim teliti tidak terdapat tanda tangan Sdr.Jumaat sebagai bentuk kesepakatan terkait batas – batas objek tanah dari isi surat tersebut;

Menimbang, bahwa hukum pertanahan yang mengatur mengenai penentuan letak batas dilakukan oleh pemilik tanah yang berbatasan secara



kontradiktur atau dikenal dengan asas kontradiktur dilimitasi. Peletakan batas tanah secara kontradiktur merupakan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPdata). Perjanjian ini melibatkan semua pihak, masing-masing harus memenuhi kewajiban menjaga letak batas bidang tanah dan setiap perjanjian berlaku pula asas konsensualitas (Pasal 1320 KUHPdata);

Menimbang, bahwa merujuk dari pemahaman tersebut oleh karena itu tidak adanya tanda tangan batas utara oleh sdr.Jumaat pada bukti surat T.III-1 tersebut sehingga majelis hakim berpandangan bahwa belum terdapatnya kesepakatan/kesepakatan terkait penentuan letak batas – batas dari objek sengketa dalam perkara ini antara Sdr.Jumaat dan Sdr Gajali ranchman sehingga majelis hakim berpendapat bahwa terkait batas – batas atau patok – patok pengukuran sebagaimana tersebut dalam bukti surat yang tertera dalam T.III-11 dan digunakan sebagai alas hak atau dasar penerbitan sertifikat HGB milik para tergugat tersebut tidak sah sebatas terkait objek sengketa dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa ketidak sahan bukti surat tersebut juga di dukung dengan majelis hakim melihat fakta terkait tahun pembuatan surat SPPT baik milik penggugat maupun SPPT yang mendasari terbitnya sertifikat HGB milik para tergugat dimana SPPT milik penggugat dibuat pada tahun 1994 sedangkan terhadap SPPT yang mendasari terbitnya sertifikat milik para tergugat baru terbit pada tahun 2004 bersamaan dengan terjadinya proses jual beli antara para pemilik lahan dengan tergugat II sehingga berdasarkan fakta tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam hal terjadinya jual beli tanah yang dilakukan tergugat II pada saat itu juga baru dibuatkan surat penguasaan atas tanah dari para pemilik lahan pada tahun dan bulan yang sama, fakta tersebut juga bersesuaian dengan adanya keterangan beberapa para saksi yang diajukan para tergugat yang menyatakan bahwasanya dalam jual beli tanah yang dilakukan kepada tergugat II tanpa adanya surat – surat kepemilikan tanah sama sekali;

Menimbang, bahwa terkait alat – alat bukti surat lain yang diajukan tergugat III, majelis hakim tidak pertimbangan karena tidak ada relevansinya dengan pembuktian terhadap pokok sengketa dalam perkara ini serta dipersidangan tergugat III juga tidak mengajukan alat bukti saksi apapun;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut maka majelis hakim berpendapat bahwa tergugat III telah membuat sertifikat tanah HGB milik tergugat II dan sekarang menjadi/dikuasai oleh tergugat I dengan



alas hak yang tidak sah terkait batas – batas tanah objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat TI/TII-9 yang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02 An. PT.Equalindo Makmur Alam Sejahtera dilandasi oleh alas hak yang tidak sah terkait batas – batas objek sengketa dalam perkara ini maka terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02 milik tergugat I yang digunakan sebagai dasar klaim atas tanah objek sengketa dalam perkara ini haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (buiten effect stellen) terbatas atas objek sengketa tanah dalam perkara aquo sebagaimana yang telah didalilkan oleh penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap alat – alat bukti surat maupun saksi lain baik yang telah diajukan oleh penggugat maupun oleh tergugat, oleh karena tidak ada relevansinya dengan pembuktian dalam perkara ini maka terhadap alat – alat bukti tersebut tidak akan majelis hakim pertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang telah dipertimbangkan tersebut diatas yang telah diajukan oleh kedua belah pihak dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa tanah objek sengketa berukuran panjang 100 meter dan lebar 20 meter yang terletak di Jalan Padat Karya, RT.IV Desa/Kelurahan Sanga-Sanga Muara, Kecamatan Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : panjang 100 meter, berbatas dengan pagar tembok H.Mare (Penggugat);
- Selatan : panjang 100 meter, berbatas dengan workshop PT.Equalindo (Tergugat I);
- Barat : lebar 20 meter, berbatas dengan H.Mare
- Timur : lebar 20 meter, berbatas dengan workshop PT.Equalindo (Tergugat I).

Adalah termasuk milik bagian tanah penggugat yang di beli dari Sdr.Jumaat dengan berukuran keseluruhan termasuk tanah objek sengketa panjang 100 meter dan lebar 50 meter sebagaimana dalil gugatan penggugat sedangkan pihak para tergugat dan tergugat III tidak dapat membuktikan dalil – dalil sangkalanya dengan alat bukti yang telah diajukannya terkait kepemilikan terhadap tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah mampu untuk membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya para Tergugat telah gagal membuktikan dalil



sangkalan atau melemahkan alat bukti yang diajukan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang diajukannya maka Majelis Hakim berketetapan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa dan oleh Penggugat belum dipindah tangankan kepada siapapun juga ;

Menimbang, bahwa terjawab sudah pokok permasalahan pertama didalam sengketa perkara ini bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa. Selanjutnya tentang apakah para Tergugat dan tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berkaitan dengan sengketa tanah tersebut, akan dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa menurut R. WIRJONO PRODJODIKORO, “perkataan melawan hukum” adalah istilah “technis juridis” yang arti sebenarnya secara tepat hanya mungkin didapatkan dari tujuan Pasal 1365 KUHPerdara (Lihat Rachmat Setiawan, Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum, Binacipta, Jakarta, Hal.5) ;

Menimbang, bahwa dalam memahami Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung, dalam menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam hubungan keperdataan, Mahkamah Agung telah menganut pengertian luas yaitu sejak Arrest Hoge Raad 31 Januari 1919, dimana maksud perbuatan melawan hukum ditafsirkan tidak sama dengan melawan undang undang tetapi lebih luas adalah “berbuat atau tidak berbuat yang memperkosa hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau kesusilaan atau kepatutan dalam masyarakat, baik terhadap diri atau benda orang lain” ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah di pertimbangkan dalam pokok permasalahan pertama, bahwa obyek perkara secara hukum adalah milik Penggugat, dengan mempedomani pertimbangan dalam pokok permasalahan pertama tersebut yang telah mempertimbangkan semua bukti kedua belah pihak, maka dalam pokok permasalahan kedua ini, tetap mempedomani pertimbangan semua bukti kedua belah pihak dalam pokok permasalahan pertama tersebut ;

Menimbang, bahwa menurut hukum setiap perbuatan yang menguasai hak milik orang lain, baik benda tetap atau pun bergerak tanpa seizin dari pemiliknya yang sah adalah bertentangan dengan hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum (vide putusan Mahkamah Agung RI No. 2568 K/Pdt/1998 tanggal 31 Mei 2000) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, Majelis hakim berkesimpulan perbuatan para Tergugat yang telah menguasai objek sengketa



dan berdasarkan pemeriksaan setempat diatas objek sengketa tersebut telah terdapat bangunan workshop milik tergugat I dan lain sejenisnya serta perbuatan tergugat III yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02 yang sebelumnya atas nama tergugat II dan sekarang menjadi atas nama tergugat I sehingga digunakan untuk mengklaim sebagai miliknya para tergugat terbatas terhadap objek sengketa dalam perkara aquo berdasarkan alas hak batas - batas yang tidak sah maka perbuatan – perbuatan tersebut dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menguasai dan mengusahai lahan obyek sengketa tanpa seizin pemiliknya dalam hal ini Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek perkara telah terbukti miliknya Penggugat, maka semua bentuk perbuatan para Tergugat yang telah menguasai obyek sengketa maupun perbuatan – perbuatan yang dengan maksud mengalihkan status kepemilikan tanah objek sengketa tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat adalah perbuatan yang melawan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau kesusilaan atau kepatutan dalam masyarakat, baik terhadap diri atau benda orang lain, sehingga perbuatan para Tergugat tersebut telah memenuhi maksud perbuatan melawan hukum. Maka berdasarkan hal tersebut pokok permasalahan yang kedua telah terjawab ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil - dalil gugatannya, selanjutnya akan mempertimbangkan Petitum gugatan sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum pertama, untuk menentukan status petitum pertama tersebut sangat tergantung dengan pertimbangan pertimbangan petitum lainnya, oleh karenanya status petitum ini akan ditentukan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kedua, yaitu menyatakan **Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT)**, atas nama **Jum'at**, tanggal 13 September 1994, sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat yang diajukan oleh Penggugat di muka persidangan tidak dikesampingkan dan mendukung perihal kepemilikan tanah penggugat sehingga bukti – bukti surat yang diajukan penggugat terutama yang terkait dengan kepemilikan tanah objek sengketa yaitu **Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT)**, atas nama **Jum'at**,



tanggal 13 September 1994 sudah sepatutnya dinyatakan sah menurut hukum, sehingga petitum kedua gugatan Penggugat cukup beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ketiga, yaitu menyatakan PENGUGAT adalah pemilik sah atas objek tanah sengketa dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalilnya bahwa dirinya adalah pemilik sah dari obyek sengketa tersebut sehingga tuntutan tersebut beralasan dan dapat dikabulkan dengan lengkapnya sebagaimana amar putusan nantinya;

Menimbang, bahwa mengenai petitum keempat, yaitu menyatakan para Tergugat dan tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, Penggugat telah berhasil membuktikan dalilnya bahwa para Tergugat dan tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai objek sengketa tanah dalam perkara aquo dan menerbitkan sertifikat HGB sepanjang mengenai tanah objek sengketa dalam perkara ini, sehingga tuntutan tersebut beralasan dan dapat dikabulkan dengan perbaikan dalam amar putusan seperlunya;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kelima, yang meminta untuk menghukum tergugat I dan pihak manapun/siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa syarat apapun, dalam waktu 1 kali 24 jam setelah putusan dalam perkara ini dibacakan;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan hukum objek sengketa milik penggugat dalam perkara ini telah dikuasai oleh tergugat I dan diatas tanah objek sengketa tersebut terdapat bangunan yang nyatanya adalah milik tergugat I, maka sudah sepantasnya apabila tergugat I dalam perkara ini untuk terlaksananya putusan ini di hukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada penggugat apabila tidak dapat dilakukan secara sukarela oleh tergugat I maka dapat dilakukan berupa penyerahan secara paksa dengan tindakan pengosongan terhadap tanah objek sengketa dalam perkara aquo dalam keadaan semula dan dikembalikan kepada penggugat sedangkan terkait tuntutan dalam petitum ini yang meminta untuk pengosongan dilakukan setelah putusan diucapkan adalah petitum/tuntutan yang bersifat serta merta sehingga terhadap tuntutan tersebut menurut majelis hakim tidak memenuhi syarat – syarat untuk dikabulkannya suatu tuntutan serta merta oleh karena itu terhadap tuntutan penggugat dalam petitum ini patutlah untuk ditolak;



Menimbang, bahwa oleh karena petitum kelima ini adalah tuntutan penggugat yang dapat bermakna kumulasi dari sifat tuntutan dalam gugatan perdata dimana disatu sisi adanya petitum yang bersifat declaratoir dan petitum yang bersifat tuntutan serta merta sehingga terhadap petitum kedua gugatan ini majelis hakim memandang perlu untuk memperbaiki petitum kelima ini, akan tetapi dengan maksud dan tujuan yang masih sejalan dengan tuntutan gugatan penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa sikap majelis hakim melakukan hal tersebut bertujuan untuk menghindari adanya hambatan – hambatan yang dapat terjadi dalam hal pelaksanaan putusan nantinya sehingga dapat memberikan kepastian hukum, berdasarkan pertimbangan tersebut sehingga terhadap petitum kelima ini patutlah untuk dikabulkan dengan adanya perbaikan seperlunya untuk menjaminnya terlaksananya putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum keenam, yang meminta menyatakan Sertipikat **Hak Guna Bangunan (HGB)** Nomor: 02, Tahun 2006, atas nama: Tergugat II, sekarang atas nama Tergugat I adalah tidak sah menurut hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat sepanjang mengenai tanah sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik objek sengketa tanah dalam perkara ini dan para tergugat dan tergugat III telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum maka sudah sepantasnya apabila segala perbuatan hukum maupun surat kepemilikan hak atas tanah yang ditujukan terhadap objek sengketa dalam perkara aquo yang dilakukan oleh para tergugat dan terguga III maupun pihak – pihak lain haruslah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat sepanjang mengenai tanah objek sengketa dengan segala akibat hukumnya sehingga tuntutan tersebut beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ketujuh, yang meminta menyatakan sita jaminan (conservatoir beslaag) yang dijalankan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tenggarong, adalah sah dan berharga;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ini harus dinyatakan ditolak karena selama pemeriksaan persidangan perkara ini tidak pernah dilakukan penyitaan yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tenggarong sehingga dengan demikian petitum ini adalah tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat ditolak untuk sebagian sehingga terhadap petitum pertama gugatan penggugat



sebelumnya diatas haruslah dinyatakan gugatan penggugat dikabulkan untuk sebagian;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh para Tergugat konvensi yang sekarang disebut sebagai para Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana yang diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa memperhatikan segala pertimbangan baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara pada bagian kovensi diatas, untuk singkatnya putusan ini sehingga tidak perlu diulang lagi karena dianggap merupakan bagian yang menyatu dalam rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan tujuan dari guatan rekonvensi yang diajukan oleh para Penggugat Rekonvensi / para Tergugat konvensi yang pada pokoknya menyatakan tanah yang merupakan obyek sengketa dengan Panjang 100 meter dan Lebar 20 meter adalah hak milik Penggugat Rekonvensi yang masuk dalam surat kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 02 tahun 2006;

Menimbang, bahwa karena dalam konvensi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan hak dan kepemilikannya atas tanah sengketa, dan perbuatan para Penggugat Rekonvensi / para Tergugat konvensi yang menguasai objek sengketa tanah dalam perkara ini adalah perbuatan yang melawan hukum dan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 02 tahun 2006 yang dibuat oleh tergugat III tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang terhadap objek sengketa dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa oleh karena itu para Penggugat Rekonvensi / para Tergugat konvensi dianggap tidak dapat membuktikan dalil gugatan rekonvensinya sehingga patut untuk menyatakan gugatan rekonvensi yang diajukan para Penggugat Rekonvensi / para Tergugat konvensi ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Menimbang, bahwa karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan gugatannya sedang gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi / para Tergugat konvensi ditolak untuk seluruhnya maka patut menghukum para Tergugat konvensi/para penggugat rekonvensi dan tergugat III konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara konvensi dan rekonvensi ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan ketentuan – ketentuan yang diatur dalam Rbg, KUHPerdara, Yurisprudensi Mahkamah Agung dan ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak seluruh Eksepsi para Tergugat dan tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT), atas nama Jum'at, tanggal 13 September 1994, sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Padat Karya RT.IV Desa/Kelurahan Sanga-Sanga Muara, Kecamatan Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, berukuran panjang 100 meter dan lebar 20 meter, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : panjang 100 meter, berbatas dengan pagar tembok H. Mare (Penggugat);
 - Selatan : panjang 100 meter, berbatas dengan workshop PT.Equalindo/Tergugat I;
 - Barat : lebar 20 meter, berbatas dengan H.Mare (Penggugat);
 - Timur : lebar 20 meter, berbatas dengan workshop PT.Equalindo (Tergugat I)
4. Menyatakan bahwa Tergugat I yang mendirikan bangunan workshop diatas tanah sengketa tanpa ijin dari Penggugat, dan perbuatan Tergugat II yang menjual tanah sengketa tanpa ijin dari Penggugat, begitu pula dengan perbuatan Tergugat III yang menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 02 Tahun 2006, atas nama Tergugat II, sekarang atas nama Tergugat I adalah Perbuatan Melanggar Hukum (PMH), dengan segala akibat hukum dari padanya;
5. Menghukum Tergugat I dan pihak manapun/siapaapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa syarat apapun;
6. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 02, Tahun 2006, atas nama: Tergugat II, sekarang atas nama Tergugat I, letak: Kelurahan Sanga-Sanga Muara, Kecamatan Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, Propinsi Kalimantan Timur adalah tidak sah menurut hukum

Halaman 65 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat sepanjang mengenai tanah objek sengketa;

7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan rekonvensi dari para Penggugat Rekonvensi / para Tergugat konvensi untuk seluruhnya

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum para Tergugat Konvensi / para Penggugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul baik dalam konvensi dan rekonvensi ini sejumlah Rp.3.140.0000,- (tiga juta seratus empat puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong, pada hari Senin tanggal 13 Maret 2023 oleh kami BEN RONALD P SITUMORANG, SH.,MH. sebagai Hakim Ketua, ANDI AHKAM JAYADI, S.H., M.H. dan ARYA RAGATNATA, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tenggarong Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg tanggal 10 Agustus 2022, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 30 Maret 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, ANDI TENRI LIPU M, S.H., Panitera Pengganti dan Para Pihak secara *e-litigasi*;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ANDI AHKAM JAYADI, S.H., M.H. BEN RONALD.P.SITUMORANG, SH.,MH.

ARYA RAGATNATA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ANDI TENRI LIPU M, S.H.,

Perincian biaya :

Halaman 66 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Biaya Pendaftaran	Rp.30.000,-;
2. Biaya ATK	Rp.100.000,- ;
3. Biaya Panggilan	Rp.1.110.000,-;
4. Biaya PNPB	Rp.30.000,-;
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.1.850.000;
6. Biaya Redaksi	Rp.10.000 ;
7. Biaya Materai	Rp.10.000;
Jumlah	Rp.3.140.000,- ;
(tiga juta seratus empat puluh ribu rupiah)	

Halaman 67 dari 67 Putusan Perdata Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Trg

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)