



PUTUSAN

Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NURHAYATI, beralamat di Gang Dharma Putra XI A, RT. 002 RW. 027, Siantan Tengah, Pontianak Utara, Kota Pontianak, Kalimantan Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arry Sakurianto, S.H. dan kawan-kawan Para Advokat yang beralamat di Kantor Hukum Advokat/ Pengacara Arry Sakurianto, S.H. & Rekan di Jalan Tanjung Raya II, Nomor 88, LT 2, Kelurahan Parit Mayor, Kecamatan Pontianak Timur, Kota Pontianak / email: arrysakuriantosh@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 September 2021 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. WAWAN MURSALIN**, bertempat tinggal di Kompi 645 Senapan A RT. 004 RW. 008 Dusun Setingga, Desa Sebusus, Paloh, Kab. Sambas, Kalimantan Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dodot Sudyanto, S.H. Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Advokat Dodot Sudyanto, S.H & Rekan, beralamat di Jalan Sejahtera Gg Haji Tudin Nomor 7 Desa Gugah Sejahtera, Kecamatan Pemangkat, Kabupaten Sambas, Provinsi Kalimantan Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2021 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. KASUWANTO, S.H**, bertempat tinggal di Jl. Sungai Raya Dalam , Komplek Bayangkara Permai Jalur 3. RT 006 RW 006 Blok D No.39, Desa Sungai Raya Dalam, Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, Kalimantan Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Didit Sugiharto, S.H., dan Samuel Marpaung, S.H., M.H Para Advokat pada Kantor Advokat Didit Sugiharto & Rekan yang

Halaman 1 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



beralamat di Jalan P.H. Husin, Komplek Puri Akcaya III, Nomor E, Kota Pontianak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2021 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **GINO, Alias Ibok**, bertempat tinggal di Dusun Setingga RT 002 RW 008, Desa Sebusus, Paloh, Kab. Sambas, Kalimantan Barat, sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 September 2021 yang diterima dan didaftarkan secara elektronik (*e-court*) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sambas pada tanggal 27 September 2021 dalam Register Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat, memiliki sebidang tanah, seluas $\pm 5.422 \text{ M}^2$ terletak di Jalan Raya Paloh, Dusun Setingga, Rt. 001, Rw. 009 Desa sebusus, Kecamatan Paloh, Kabupaten Sambas yang mana dasar kepemilikan tanah berupa;
 - Surat Keterangan Tanah No. 46 / 1965 yang dikeluarkan oleh kepala Kampung Sebusus, kecamatan Paloh, Kabupaten Sambas tanggal 18 Agustus 1965 dan mengetahui Camat Paloh.
 - Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 20 Maret 2021.
 - Surat Penyerahan tanggal 1 Juni 2015.
 - Kwitansi Pembayaran Pembelian tanah tanggal 1 Juni 2015.

Yang mana tanah tersebut Sekarang berbatasan;

- Sebelah Utara berbatasan Dengan tanah Punasan.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah H. Zulkarnain
- Sebelah barat berbatasan dengan Jl. Raya Paloh
- Sebelah Timur berbatasan Tanah Mastur.

2. Bahwa Tanah yang dimiliki Penggugat sekitar tahun 2018 Sebagian tanahnya telah di bangun rumah semi permanen, oleh pihak lain pada hal Penggugat sama sekali tidak pernah menjual tanah tersebut atau menyerahkan kepada orang lain.



3. Bahwa selanjutnya Penggugat mencari informasi siapa yang membangun rumah tersebut tanpa izin diatas tanah milik Penggugat.
4. Bahwa selanjutnya setelah Penggugat mengetahui siapa yang membangun bangunan rumah semi permanen tersebut selanjutnya Penggugat mendatangi Tergugat I untuk memastikan apa benar Tergugat I yang membangun rumah diatas tanah Penggugat.
5. Bahwa selanjutnya Penggugat menanyakan kepada Tergugat Beli dengan siapa tanah tersebut berdasarkan penjelasan atau pengakuan Tergugat I bahwa Tergugat I dapat beli dari tergugat II dan Tergugat III.
6. Bahwa Penggugat untuk mendapat kepastian hukum berapa luasan tanah yang dikuasai Tergugat, Selanjutnya Penggugat melalui orang kepercayaan yaitu melakukan pengukuran secara manual kurang lebih $\pm 5.422 \text{ M}^2$, tanah yang dimiliki Penggugat di kuasai oleh Tergugat I.
7. Bahwa dengan melihat alasan-alasan yang Penggugat kemukakan tersebut, terlihat adanya itikad tidak baik dari Tergugat I, untuk menguasai sebidang tanah seluas $\pm 5.422 \text{ M}^2$. Padahal Tergugat I Sebelumnya pernah beberapa kali via telpon menanyakan kepada Penggugat apa tanahnya mau dijual dan berapa harganya namun tiba-tiba kurang lima bulanan, Tergugat I tanpa seizin dari Penggugat diam-diam telah menguasai dan membangun rumah semi permanen diatas tanah milik Penggugat. Padahal Tergugat I mengetahui tanah yang dikuasai Tergugat I adalah tanah milik Penggugat .
8. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dengan membangun Rumah diatas tanah milik Penggugat secara nyata Perbuatan Tergugat I tersebut sangat merugikan Penggugat sehingga sudah barang tentu bertentangan dengan Undang-undang dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
9. Bahwa akibat Perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat merasa dirugikan maka sudah sewajarnya Penggugat menuntut ganti rugi karena Penggugat karena tidak bisa memanfaatkan tanah tersebut, sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima juta rupiah). Dengan perincian sebagai berikut ;

- Kerugian Materil

Bahwa Penggugat merasa kehilangan haknya atas tanah seluas $\pm 5.422 \text{ M}^2$ selama timbulnya masalah ini sejak, tahun 2018 hingga Gugatan ini diajukan, dan Penggugat tidak bisa memanfaatkan untuk bercocok tanam dan mengajukan permohonan hak, mengingat Harga tanah di daerah tersebut permeternya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) X 5.422 m^2 , Maka Penggugat menuntut kerugian materil sebesar

Halaman 3 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



Rp189.770.000,00 (Seratus delapan puluh Sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh rupiah).

- Kerugian Immateril.

Oleh karena segala tenaga, pikiran dan biaya yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat dalam menguasai secara sah tanah Tersebut, Penggugat menuntut kerugian immateril sebesar Rp61.230.000,00 (enam puluh satu juta dua ratus tigapuluh ribu rupiah).

10. Bahwa Penggugat juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;

11. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sambas untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000 (seratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar para Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

12. Bahwa Penggugat juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet.

Berdasarkan alasan - alasan yang Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri sambas CQ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sambas yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat menetapkan hari sidang dan memanggil kedua belah pihak yang berperkara dan memohon agar dapat memutuskan perkara ini sebagai berikut ;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat, sebidang tanah, seluas \pm 5.422 M² terletak di Jalan Raya Paloh, Dusun Setingga, Rt. 001, Rw. 009, Desa sebusub, Kecamatan Paloh, Kabupaten Sambas yang mana dasar kepemilikan tanah berupa;
 - Surat Keterangan Tanah No. 46 / 1965 yang dikeluarkan oleh kepala Kampung Sebusub, kecamatan Paloh, Kabupaten Sambas tanggal 18 Agustus 1965 dan mengetahui Camat Paloh.
 - Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 20 Maret 2021.
 - Surat Penyerahan tanggal 1 Juni 2015.
 - Kwitansi Pembayaran Pembelian tanah tanggal 1 Juni 2015.

Sekarang tanah tersebut berbatasan ;

- Sebelah Utara berbatasan Dengan tanah Punasan.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah H. Zulkarnain



- Sebelah barat berbatasan dengan Jl. Raya Paloh
- Sebelah Timur berbatasan tanah Mastur.

Adalah sah milik Penggugat

3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menghukum Tergugat I mengganti rugi sebesar Rp250.000.000,00 (Dua ratus lima puluh juta rupiah). Dengan perincian sebagai berikut:

- **Kerugian Materil :**

Bahwa Penggugat merasa kehilangan haknya atas tanah seluas \pm 660 M² selama timbulnya masalah tanah ini sejak, tahun 2018 hingga Gugatan ini diajukan, dan Penggugat tidak bisa memanfaatkan untuk bercocok tanam dan mengajukan permohonan hak. Mengingat Harga tanah di daerah tersebut permeternya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) X 5.422 m², Maka Penggugat menuntut kerugian materiil sebesar Rp189.770.000,00 (Seratus delapan puluh Sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh rupiah).

- **Kerugian Immateril :**

Oleh karena segala tenaga, pikiran dan biaya yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat dalam menguasai secara sah tanah Tersebut, Penggugat menuntut kerugian immateril sebesar Rp61.230.000,00 (enam puluh satu juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah).

5. Menyatakan atau memerintahkan agar Tergugat I, atau siapa saja Segera mengosongkan atau membongkar bangunan yang dibangun diatas tanah milik Penggugat dengan segera tanpa Syarat apapun juga;
6. Menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat I, untuk menyerahkan tanah /obyek perkara kepada Penggugat tanpa syarat apapun ;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari apabila para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
8. Membebankan biaya perkara ini kepada para Tergugat;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi maupun verzet ;

Atau: Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum (Ex Acquo et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya



tersebut berdasarkan Surat Kuasa Khusus sebagaimana telah diuraikan di atas dan Tergugat III menghadap sendiri kepersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Maharani Wulan, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sambas, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 November 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena saat pembacaan hasil laporan Mediator pada tanggal 16 Desember 2021 Tergugat III tidak hadir dan tidak memerintahkan wakilnya yang sah ke persidangan sehingga persidangan secara elektronik tidak bisa dilaksanakan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, terhadap isi gugatannya tersebut Penggugat menyatakan ada melakukan perbaikan mengenai nama Tergugat I semula tertulis a.n Mursalim dirubah atau diperbaiki menjadi Wawan Mursalin dan nama Tergugat III semula tertulis Dino dirubah atau diperbaiki menjadi tertulis Gino;

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

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi Error In Persona

a. Eksepsi diskualifikasi (Persona Standi in Juditio)

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Persona Standi In Judicio, tidak memiliki wewenang//kedudukan hukum (Legal standing) serta tidak mempunyaai kepentingan hukum (point d'interest) untuk menggugat Para Tergugat berkenaan dengan tanah seluas $\pm 5.422 \text{ m}^2$ yang terletak di Jalan Raya Paloh, Dusun Setingga, RT 001 RW 009 Desa Sebus, Kecamatan Paloh Kabupaten Sambas, Provinsi Kalimantan Barat.

Bahwa dalam posita 1 gugatannya Penggugat mendalilkan mendapatkan tanah tersebut dari jual beli berdasarkan surat Penyerahan dan kwitansi pembayaran tanah tertanggal 01 Juni 2015. Bahwa dikarenakan gugatan a quo didasari pada peristiwa hukum jual beli maka jelas Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat dan apabila Penggugat merasa mengalami kerugian yang diakibatkan dari peristiwa hukum jual beli tersebut maka sepatutnya Penggugat mengajukan gugatan a quo tersebut



kepada pihak penjual bukan kepada Tergugat I, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

b. Eksepsi Kekurangan Pihak (*Exceptio plurium litis consortium*)

Bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, yaitu :

Bahwa Tergugat I membeli tanah dari Tergugat II melalui Tergugat III. Sedangkan Tergugat II membeli tanah tersebut dari seseorang yang bernama Mukin, sehingga dengan tidak dimasukkannya Mukin sebagai pihak tergugat maka gugatan Penggugat menjadi kekurangan para pihak, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Eksepsi objek gugatan tidak jelas (*Exeptio Obscuur Libel*)

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dasar hukum dalil gugatannya. Bahwa posita (*fundamentum petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum gugatan dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan tersebut. Selain itu gugatan juga tidak menjelaskan dasar fakta (*feitelijke ground*) sehingga tidak memenuhi syarat formil. Dengan demikian gugatan Pengugat dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eendelijke en bepaalde conclusie*),

a) Objek Sengketa tidak jelas dan kabur.

Gugatan Penggugat tidak jelas objek gugatannya, apakah gugatan sengketa kepemilikan atas tanah, sengketa pembagian waris, gugatan wan prestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dalam mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat sehingga mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas

b) Adanya kontradiksi antara posita dengan Petitum dalam Gugatan

Bahwa pada posita posita 9 Penggugat mendalilkan bahwa kerugian Materil diakibatkan Penggugat kehilangan hak atas tanahnya seluas $\pm 5.442 \text{ M}^2$ namun didalam Petitum 4 nya Penggugat menyatakan Kerugian Materil diakibatkan Penggugat kehilangan hak atas tanahnya seluas $\pm 660 \text{ M}^2$.

Bahwa dikarenakan objek sengketa tidak jelas dan kabur serta terdapat kontradiksi antara posita dan petitum gugatan, maka oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

A. DALAM KONVENSI :

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali apa-apa yang telah diakui dengan tegas dan benar oleh Penggugat.
2. Bahwa Tergugat I masih tetap dengan apa-apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan dengan jawaban Pokok perkara ini dan tidak dapat dipisahkan seluruhnya.

Halaman 7 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



3. Bahwa posita 1 gugatan Penggugat adalah tidak benar. Yang benar adalah Penggugat tidak jelas membeli tanah dimana dan membeli dari siapa. Bahwa faktanya tanah milik penggugat dahulu berada disebelah Selatan tanah milik Tergugat I dan tanah tersebut oleh Penggugat sudah dijual kepada haji Zulkarnain oleh karenanya posita 1 gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya.
4. Bahwa posita 2, posita 3 dan posita 4 gugatan Penggugat adalah tidak benar. Yang benar adalah Tergugat I membeli tanah dari Tergugat II pada tahun 2019 berdasarkan surat penyerahan tanah dari Tergugat II kepada Tergugat I tertanggal 24 Oktober 2019 dihadapan Kepala Desa Sebusus dan Tergugat I membangun rumahnya diakhir tahun 2019 bukan pada tahun 2018 sebagaimana pernyataan Penggugat sehingga dalil Penggugat yang menyatakan pada tahun 2018 Penggugat ada menemui Tergugat I untuk menanyakan kejelasan siapa yang membangun rumah tersebut adalah kebohongan nyata yang dilakukan oleh Penggugat, oleh karenanya posita 2, posita 3 dan posita 4 gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya.
5. Bahwa posita 6 gugatan Penggugat adalah tidak benar. Yang benar adalah tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I yang didapat dari Tergugat II hanyalah seluas $\pm 720 \text{ M}^2$ dan setelah dilakukan pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten sambas dalam rangka pengurusan penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) ternyata luas tanah tersebut hanyalah $\pm 606 \text{ M}^2$ saja. Bahwa dengan tidak mencantumkan secara jelas siapa nama orang kepercayaan yang dimaksud dan apakah orang yang dimaksud tersebut memiliki kewenangan atau tidak untuk melakukan pengukuran tanah, serta mengatakan bahwa Tergugat I ada menguasai tanah Seluas $\pm 5.422 \text{ M}^2$ menunjukkan bahwa dalil posita 6 hanyalah karangan Penggugat saja, oleh karenanya posita 6 gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya.
6. Bahwa dalil posita 7 gugatan Penggugat adalah tidak benar. Yang benar adalah Tergugat I merupakan pembeli dengan itikad baik. Bahwa adapun parameter seseorang dapat dinyatakan sebagai pembeli dengan itikad baik adalah sebagai berikut :
 - 6.1. Merujuk pada kesepakatan Rapat Pleno kamar Perdata yang tertuang dalam SEMA No. 7/2012 didalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:



- Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli dengan itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).
- Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.

6.2. Merujuk pada kesepakatan Rapat pleno kamar Perdata sebagaimana dilampirkan dalam SEMA No...5/2014 disebutkan 2 kriteria pembeli dengan itikad baik yaitu :

- 1) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
 - Pembelian tanah dihadapan PPAT (sesuai PP Nomor 27 tahun 1997), atau;
 - Pembelian terhadap tanah millik adat/yang belum terdaftar yang dillaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa setempat).
- 2) Melakukan kehati-hatian denan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain :
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat

Bahwa dari uraian tersebut diatas jelas bahwa Tergugat I merupakan pembeli dengan itikad baik, justru Penggugatlah yang tidak memiliki itikad baik karena Penggugat tidak jelas dalam melakukan transaksi jual belinya.

Bahwa tidak benar pula Tergugat I ada menelepon Penggugat untuk menanyakan apakah tanah penggugat mau dijual dan menanyakan harganya, oleh karenanya posita 7 gugatan Pengggugat haruslah ditolak seluruhnya.

7. Bahwa dalil posita 8 gugatan Penggugat adalah tidak benar. Yang benar adalah dikarenakan Tergugat I dalam melakukan jual beli dengan Tergugat



II dilakukan dihadapan Kepala Desa Sebusub dan tidak ada sengketa ataupun tumpang tindih kepemilikan terhadap objek tanah yang diperjual belikan maka Tergugat I dikategorikan sebagai pembeli dengan itikad baik yang dilindungi undang-undang sehingga Tergugat I tidak dapat dinyatakan telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, oleh karenanya posita 8 gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya.

8. Bahwa Posita 9 gugatan Penggugat adalah tidak benar. Yang benar adalah Tergugat I didalam melakukan pembelian tanah milik Tergugat II telah lebih dahulu memeriksa status tanah tersebut dan jelas tanah tersebut adalah benar milik Tergugat II sehingga dalam hal ini tidak ada hak orang lain yang dilanggar, sehingga tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat kepada tergugat I tidak relevan/ tidak berdasar dan sangat mengada--ada, oleh karenanya posita 9 gugatan Penggugat haruslah diitolak seluruhnya.

9. Bahwa posita 10 dan posita 12 gugatan Penggugat adalah tidak benar. Yang benar bahwa gugatan *a quo* Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat 1 HIR Jo Pasal 191 ayat 1 RBg Jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang putusan serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) dan Provisional Jo Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II halaman 127) yakni sebagai berikut :

9.1. Gugatan perkara *A quo* tidak didukung dengan alat bukti akta otentik atau akta dibawah tangan yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan mengikat (*volledig en bedinde bewijs kracht*).. Bahwa bukti-bukti yang menjadi dasar gugatan Penggugat dapat dibantah, disangkal dan dilumpuhkan dengan bukti penyangkalan atau bukti lawan (*tegen bewijs*) yang ada pada Tergugat I dan dari bukti-bukti mana tidak dapat dibantah oleh Penggugat;

9.2. Gugatan *a quo* cacat formil, karena gugatan perkara *a quo* mengandung *error in persona*, *Disqualificatie Exceptie* dan *obscuur Libel*;

9.3. Posita dan tuntutan putusan serta merta dari gugatan *A quo* tidak memiliki urgensi, tidak disertai alasan-alasan logis dan yuridis.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka posita 10 dan posita 12 gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya.

10. Bahwa posita 11 gugatan Penggugat adalah tidak benar. Yang benar adalah permintaan *dwangsom* sebesar Rp 100.000 (seratus ribu rupiah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat adalah bertentangan dengan azas hukum, hal



ini sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu :

- 10.1. Putusan MARI No.307 K/Sip/1976 , “Dwangsom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil”;
- 10.2. Putusan MARI No.79 K/Sip/1972, “Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang”.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka posita 11 gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya.

B. DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa semua dalil tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi dalam pokok perkara diatas, Tergugat I Konvensi /Penggugat I Rekonvensi mohon diulang dan dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi ini.
2. Bahwa perbuatan Penggugat 1 Konvensi/Tergugat I Rekonvensi yang telah melakukan gugatan Konvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi tanpa dasar hukum yang jelas adalah merupakan suatu perbuatan Melawan hukum yang sangat merugikan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi baik secara materiil maupun immateriil.
 - 2.1. Kerugian materiil timbul dikarenakan Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi harus menghadiri sidang sehingga Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi harus mengeluarkan biaya-biaya yang terkait dengan itu.
 - 2.2. Kerugian Immateriil timbul dikarenakan dengan adanya gugatan konvensi yang diajukan oleh penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi mengakibatkan nama baik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi menjadi tercemar, karena Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi notabene adalah anggota TNI-AD yang menjadi pelindung/pengayom masyarakat, dengan adanya gugatan konvensi ini maka seolah-olah muncul anggapan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah merampas tanah milik masyarakat.
3. Bahwa adapun kerugian Tergugat I konvensi/Penggugat I Rekonvensi yaitu ;
 - 3.1. Kerugian materiil dihitung sebesar Rp45.000.000,00 (Empat Puluh Lima Juta Rupiah)
 - 3.2. Kerugian immaterial dihitung sebesar Rp1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah)

Halaman 11 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sambas yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memberikan putusan, dengan putusan sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI ;

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I Untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard)

DALAM POKOK PERKARA ;

A. DALAM KONVENSI

1. Menerima Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

A t a u :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

B. DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu mencemarkan nama baik
3. Menghukum dan memerintahkan Penggugat konvensiTergugat Rekonvensi untuk membayar :
 - 3.1. Kerugian materill dihitung sebesar Rp 45.000.000,00 (Empat Puluh Lima Juta Rupiah)
 - 3.2. Kerugian immaterial dihitung sebesar Rp1.000..000.000,00 (Satu Milyar Rupiah)
4. Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

A t a u :

Mohon putusan yang seadil-adilnya

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

1) **DALAM KONVENSI**

A. DALAM EKSEPSI

1. **EKSEPSI KAPASITAS HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT ;**



- 1.1. Bahwa PENGGUGAT tidak memiliki hak atau kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan a quo, sebab tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah objek sengketa a quo dan TERGUGAT II ;
- 1.2. Bahwa PENGGUGAT tidak memiliki hak/kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan, karena tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah objek sengketa a quo (vide Surat Keterangan Tanah No. 46 / 1965 tanggal 18 Agustus 1965), hal mana gugatan a quo diajukan pada tahun 2021, artinya secara *de jure* gugatan baru diajukan setelah 56 (lima puluh enam) tahun, maka telah daluarsa/lewat waktu selama 30 Tahun, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1967 KUH Perdata :

“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk. “ ;

- 1.3. Bahwa berdasarkan rangkaian peristiwa hukum yang diuraikan PENGGUGAT di dalam posita gugatan a quo, PENGGUGAT mendasari dalil gugatan a quo pada peristiwa hukum berupa jual beli yang dilakukan oleh PENGGUGAT berdasarkan Surat Penyerahan dan Kwitansi Pembayaran Pembelian Tanah tanggal 1 Juni 2015, maka berdasarkan peristiwa hukum berupa jual beli tersebut, TERGUGAT II tidak ada hubungan hukum dengan PENGGUGAT;
- 1.4. Bahwa oleh karena gugatan a quo didasari pada peristiwa hukum berupa jual beli yang dilakukan oleh PENGGUGAT, maka secara yuridis sepatutnya PENGGUGAT mengajukan gugatan a quo terhadap Penjual dan bukan terhadap TERGUGAT II ;

2. EKSEPSI TEMPORIS / KADALUWARSA ;

- 2.1. Bahwa Penggugat tidak memiliki hak lagi untuk mengajukan gugatan a quo sebab telah lewat waktu (daluawarsa), hal mana Penggugat mendalilkan telah membeli tanah objek sengketa berdasarkan Surat Keterangan Tanah No. 46 / 1965 tanggal 18 Agustus 1965, sedangkan gugatan a quo diajukan pada tahun 2021, artinya secara *de jure* gugatan baru diajukan setelah 56 (lima puluh enam) tahun, sehingga telah lewat waktu 30 (tiga puluh) tahun, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1967 KUH Perdata yang menegaskan sebagai berikut:

Halaman 13 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk. “ ;

2.2. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa), maka Penggugat tidak memiliki hak lagi untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat II, untuk itu gugatan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Pasal 1946 KUH Perdata, menegaskan : -----

“Daluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang ” ;

3. **EKSEPSI GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)** ; -----

Bahwa setelah Tergugat II cermati, ternyata dari uraian gugatan Penggugat baik posita maupun petitumnya sangatlah kabur, sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat formil. Hal mana diuraikan sebagai berikut :

3.1. **Obscuur Libel mengenai luas tanah Objek Sengketa** ;

3.1.1. Bahwa gugatan a quo *obscur libel*, yang mana secara tegas terdapat perbedaan luas tanah objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat, yang secara nyata terlihat pada posita poin 9 dengan petitum poin 4 di dalam gugatan a quo yang saling bertentangan ;

3.1.2. Bahwa pada posita poin 9 Penggugat mendalilkan merasa kehilangan haknya atas tanah seluas $\pm 5.422 \text{ M}^2$, namun sebaliknya jika dikaitkan pada petitum poin 4, PENGGUGAT mendalilkan merasa kehilangan haknya atas tanah seluas $\pm 660 \text{ M}^2$;

3.2. **Obscuur Libel mengenai letak tanah dan batas-batas tanah Objek Sengketa**;

3.2.1. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya pada posita 1 mendalilkan sebagaimana berikut :

“Yang mana tanah tersebut sekarang berbatasan :

- *Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Punasan;*
- *Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah H. Zulkarnain ;*
- *Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Raya Palo ;*
- *Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Mastur“ ;*

3.2.2. Bahwa secara *de facto* letak tanah dan batas-batas tanah objek sengketa yang didalilkan Penggugat, tidak relevan dengan letak



tanah maupun batas-batas tanah yang dimiliki oleh Tergugat I, sebab letak tanah yang dimiliki oleh Tergugat I tidak terletak dengan batas – batas tanah yang didalilkan Penggugat ;

3.2.3. Bahwa konsekuensi dari tidak relevannya letak tanah maupun batas-batas tanah objek sengketa *a quo*, menyebabkan dasar fakta (*feitelijke grond*) yang termuat di dalam dalil-dalil gugatan Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*), untuk itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

3.3. **Obscuur Libel mengenai Perbuatan Melawan Hukum oleh TERGUGAT II;**

3.3.1. Bahwa dalil Penggugat di dalam gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana pada Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut ;

“ *Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut* “ ;

3.3.2. Bahwa fakta hukumnya, tidak ada unsur – unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap Penggugat, sebab secara *de facto* letak tanah, luas dan batas-batas tanah objek sengketa yang didalilkan Penggugat, tidak relevan dengan letak tanah, luas maupun batas-batas tanah yang dimiliki oleh Tergugat I, disamping itu juga penyerahan atas tanah antara Tergugat II dan Tergugat I dilandasi dengan iktikad baik sebab dilaksanakan dihadapan dan atau diketahui Kepala Desa setempat ;

3.4. **Obscuur Libel Tentang Menghukum Untuk Membayar Kerugian Materil Dan Immateril Kepada PENGUGAT ;**

3.4.1. Bahwa gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum, bahkan dasar fakta atas objek sengketa yang didalilkan Penggugat adalah kabur (*obscuur*) ;

3.4.2. Bahwa oleh karena tuntutan Penggugat didasari atas obyek sengketa yang kabur mengenai letak, luas dan batas-batas tanah, maka unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat secara yuridis tidak terpenuhi ;

3.4.3. Bahwa disamping itu juga secara jelas terbukti tidak ada hubungan hukum (*vide Eksepsi Temporis*) antara Penggugat dengan objek



sengketa *a quo* oleh karena telah lewat waktu/daluwarsa sebagaimana dimaksud pada Pasal 1967 KUH Perdata;

3.4.4. Bahwa dengan demikian secara yuridis tuntutan Penggugat agar menghukum membayar kerugian materil sebesar Rp189.770.000,00 (*seratus delapan puluh sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah*), dan kerugian immateril sebesar Rp61.230.000,00 (*enam puluh satu juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah*), haruslah ditolak karena tidak memiliki dasar hukum sama sekali ;

4. EKSEPSI ERROR IN PERSONA ;

4.1. Bahwa Penggugat telah keliru mendudukan Tergugat II sebagai pihak di dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoedanigheid*);

4.2. Bahwa Penggugat mendasarkan gugatan *a quo* berdasarkan jual beli tanah yang sebelumnya dilaksanakan oleh Penggugat berdasarkan Surat Penyerahan dan Kwitansi Pembayaran Pembelian Tanah tanggal 1 Juni 2015 ;

4.3. Bahwa Tergugat II secara yuridis tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, dan seharusnya Penggugat mengajukan gugatan terhadap Penjual berdasarkan jual beli yang sebelumnya dilaksanakan oleh Penggugat ;

4.4. Bahwa melihat fakta hukum Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, maka Penggugat telah keliru mendudukan dan menarik Tergugat II sebagai pihak di dalam perkara *a quo*, sebagaimana Yurisprudensi MA-RI tanggal 7 Juli 1971 No.294 K/Sip/1971, menegaskan ;

“Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”;

4.5. Bahwa disamping itu, baik Tergugat I dan Tergugat II merupakan pembeli beritikad baik yang akan Tergugat II buktikan di dalam pembuktian pokok perkara, oleh karenanya harus diberikan perlindungan hukum, sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 angka Romawi IX menegaskan ;

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). “ ;

Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak ; ----

Halaman 16 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



5. EKSEPSI KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM);

5.1. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat *plurium litis consortium*. Kurang pihak yang dimaksud oleh Tergugat II atas argumentasi hukum sebagaimana berikut ;

5.2. Bahwa sebagaimana dalil posita Penggugat yang mendalilkan adanya hubungan jual beli antara Penggugat pada Tahun 2015 berdasarkan Surat Penyerahan dan Kwitansi Pembayaran Pembelian Tanah tanggal 1 Juni 2015, maka seharusnya Penggugat juga menarik pihak Penjual tanah objek sengketa sebagai pihak di dalam perkara *a quo* ;

6. EKSEPSI DOMINI ;

Bahwa Penggugat bukanlah pemilik atas tanah objek sengketa. Penggugat tidak memiliki *legal standing* terhadap objek sengketa *a quo* oleh karena daluwarsa sebagaimana dimaksud pada Pasal 1967 KUH Perdata. Oleh karena itu Penggugat tidak berhak untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat II; Bahwa berdasarkan dalil-dalil Eksepsi tergugat II di atas, maka sudah sepantasnya apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/ NO*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil dari Penggugat, sebagaimana dalam Memori Gugatan Perkara Perdata No. 26/Pdt.G/2021/PN.Sbs, tertanggal 16 September 2021, terkecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II ;
2. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan Tergugat II dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dengan dalil-dalil Jawaban dalam pokok perkara ini ;
3. Bahwa berdasarkan rangkaian peristiwa hukum yang diuraikan Penggugat di dalam posita gugatan *a quo*, Penggugat mendalilkan telah membeli tanah objek sengketa berdasarkan Surat Penyerahan dan Kwitansi Pembayaran Pembelian Tanah tanggal 1 Juni 2015, maka secara yuridis sepatutnya Penggugat mengajukan gugatan *a quo* terhadap Penjual dan bukan terhadap Tergugat II ;
4. Bahwa melihat fakta hukum serta uraian dari dalil posita gugatan Penggugat yang didasari adanya jual beli, maka secara yuridis tidak ada hubungan kausal/hubungan hukum antara Tergugat II dengan Penggugat, oleh karenanya Penggugat telah keliru mendudukan dan menarik Tergugat



II sebagai pihak di dalam perkara a quo, sebagaimana Yurisprudensi MA-RI tanggal 7 Juli 1971 No.294 K/Sip/1971, menegaskan ;

“Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”;

5. Bahwa PENGGUGAT tidak memiliki hak lagi untuk mengajukan gugatan a quo sebab telah lewat waktu (daluwarsa), hal mana Penggugat mendalilkan telah membeli tanah objek sengketa berdasarkan Surat Keterangan Tanah No. 46 / 1965 tanggal 18 Agustus 1965, sedangkan gugatan a quo diajukan pada tahun 2021, artinya secara *de jure* gugatan baru diajukan setelah 56 (lima puluh enam) tahun, sehingga telah lewat waktu 30 (tiga puluh) tahun, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1967 KUH Perdata yang menegaskan sebagai berikut:

“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk. “ ;

6. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa), maka Penggugat tidak memiliki hak lagi untuk mengajukan gugatan a quo, untuk itu gugatan harus ditolak, sebagaimana Pasal 1946 KUH Perdata, menegaskan :

“Daluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang ” ;

7. Bahwa secara faktual tanah objek sengketa a quo dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I dengan itikad baik, yang riwayat perolehan tanah dan penguasaan tanah secara nyata dan jelas dan dilandasi dengan itikad baik, dan secara hukum Tergugat II dan Tergugat I merupakan pembeli beritikad baik yang melaksanakan proses jual beli dihadapan dan atau diketahui oleh Kepala Desa setempat, oleh karenanya harus diberikan perlindungan hukum, sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 angka Romawi IX menegaskan ;

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). “

Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak. ;



8. Bahwa disamping itu juga, jika dilihat secara nyata baik dalil posita dan petitum gugatan a quo saling bertentangan dibuktikan dengan ketidaksesuaian atas perbedaan luas tanah objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat, yang secara tegas terlihat pada posita poin 9 dengan petitum poin 4 di dalam gugatan a quo, pada posita poin 9 Penggugat mendalilkan merasa kehilangan haknya atas tanah seluas $\pm 5.422 \text{ M}^2$, namun sebaliknya jika dikaitkan pada petitum poin 4, Penggugat mendalilkan merasa kehilangan haknya atas tanah seluas $\pm 660 \text{ M}^2$; maka dengan adanya ketidaksesuaian antara dalil posita dan petitum gugatan, untuk itu sudah sepantasnya apabila gugatan a quo ditolak
9. Bahwa dari seluruh uraian posita Penggugat, tidak terbukti unsur-unsur tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, sebagaimana argumentasi hukum berikut :
- 9.1. Bahwa Penggugat tidak memiliki hak atau kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat II, karena tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah objek sengketa a quo sebab telah daluarsa/lewat waktu selama 30 Tahun, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1967 KUH Perdata ;
- 9.2. Bahwa berdasarkan rangkaian peristiwa hukum yang diuraikan Penggugat di dalam posita gugatan a quo, Penggugat mendalilkan telah membeli tanah berdasarkan Surat Penyerahan dan Kwitansi Pembayaran Pembelian Tanah tanggal 1 Juni 2015, untuk itu gugatan a quo didasari pada peristiwa hukum berupa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat, maka secara yuridis sepatutnya Penggugat mengajukan gugatan a quo terhadap Penjual dan bukan terhadap Tergugat II ;
- 9.3. Bahwa secara *de facto* letak tanah dan batas-batas tanah objek sengketa yang didalilkan Penggugat di dalam gugatan a quo tidak relevan dengan letak tanah maupun batas-batas tanah yang saat ini dimiliki oleh Tergugat I, sebab letak tanah yang saat ini dimiliki oleh Tergugat I tidak terletak dan dengan batas – batas tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat ;
- "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas," (Putusan MA –RI, Tanggal 21-8-1973 No.565 K/Sip/1973) “ ;-*
10. Bahwa berdasarkan argumentasi hukum yang telah diuraikan oleh Tergugat II di atas, maka sudah sepantasnya bagi Majelis Hakim yang memeriksa,



mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menolak tuntutan membayar kerugian materil sebesar Rp189.770.000.000,00 (seratus delapan puluh sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah), dan kerugian immateril sebesar Rp61.230.000,00 (enam puluh satu juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah), karena tidak memiliki dasar hukum sama sekali;

2) DALAM REKONVENS I

1. Bahwa dalil - dalil yang telah Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi kemukakan dalam eksepsi dan jawaban pokok perkara merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil – dalil di dalam gugatan Rekonvensi ini ;
2. Bahwa pada saat ini dengan tanpa hak dan secara melawan hukum, Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, telah secara melawan hukum dengan hanya berdasarkan Surat Penyerahan dan Kwitansi Pembayaran Pembelian Tanah tanggal 1 Juni 2015 mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi, padahal fakta hukumnya letak tanah dan batas-batas tanah objek sengketa yang didalilkan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, tidak relevan dengan letak tanah maupun batas-batas tanah yang saat ini dimiliki oleh Tergugat I Konvensi dan dikuasai dengan iktikad baik;
3. Bahwa sebelum diajukan gugatan konvensi, dengan tanpa hak dan secara melawan hukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, beberapa kali datang ke tempat kediaman Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi, dengan membawa pihak – pihak yang tidak memiliki kepentingan, kondisi tersebut menyebabkan adanya keresahan di tengah-tengah masyarakat dan khususnya di sekitar lingkungan tempat tinggal Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi, yang membuat Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi merasa tertekan secara moril;
4. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut*";
5. Bahwa akibat dari tindakan secara tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, mambawa pengaruh negatif di tengah-tengah masyarakat khususnya di sekitar

Halaman 20 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



lingkungan tempat tinggal Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi yang menyebabkan keresahan di tengah-tengah masyarakat dan membuat Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi merasa malu dan tertekan secara moril, sehingga Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi mengalami kerugian materil sebesar Rp189.770.000,00 (*seratus delapan puluh sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah*), dan kerugian immateril yang tidak dapat dinilai namun patut diperkirakan sebesar Rp100.000.000,00 (*seratus juta rupiah*), sehingga total kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi sebesar Rp289.770.000,00 (*dua ratus delapan puluh sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah*);

6. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi tidak sia-sia (*illusoir*) maka mohon dapat diletakkan Sita Jaminan terhadap harta benda milik tergugat rekonvensi / Penggugat Konvensi, baik yang ada sekarang maupun yang akan datang diantaranya ;
 - Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak Gang Dharma Putra XI A, RT. 002 / RW. 027, Kelurahan Siantan Tengah, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak ;
7. Bahwa guna mencegah Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, lalai atau menghindari isi putusan di dalam perkara ini, mohon agar Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat li Konvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap ;
8. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) ;

Maka atas dasar alasan-alasan tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sambas Perkara Perdata Nomor : 26/Pdt.G/2021/PN.Sbs,



yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a qou untuk selanjutnya berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

- DALAM EKSEPSI :
 - Menerima Eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya ;
- DALAM POKOK PERKARA :
 - Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Surat Penyerahan, Kwitansi Pembayaran Pembelian Tanah tanggal 1 Juni 2015 dan Surat Keterangan Tanah No. 46 / 1965 tanggal 18 Agustus 1965 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat ;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materil sebesar Rp189.770.000,00 (*seratus delapan puluh sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah*), dan kerugian immateril sebesar Rp100.000.000,00 (*seratus juta rupiah*), sehingga total kerugian sebesar Rp289.770.000,00 (*dua ratus delapan puluh sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah*) kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi terhitung sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap ;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap harta benda milik Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi baik yang ada sekarang maupun yang akan datang diantaranya Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Gang Dharma Putra XI A, RT. 002 / RW. 027, Kelurahan Siantan Tengah, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak ;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi sebesar Rp1.000.000,00 (*satu juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap ;
7. Menyatakan Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, kasasi ataupun upaya hukum

Halaman 22 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



lainnya dari Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam setiap tingkatan

ATAU

Sekiranya Majelis Hakim berpendirian lain mohon suatu putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah menanggapiinya melalui Replik yang diajukan pada tanggal 6 Januari 2022. Kemudian atas replik tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah pula menanggapiinya dengan mengajukan Duplik pada tanggal 20 Januari 2022;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa 18 (delapan belas):

1. Fotokopi Surat Keterangan Nomor. 46/1965, tanggal 18 Agustus 1965, atas nama Pukasan Beha dibuat oleh Kepala Kampung Sebusub dan diketahui Camat Paloh, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris, tanggal 20 Maret 2021, atas nama Rodyah, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Penyerahan tanggal 1 Juni 2015 atas nama Rodyah kepada Nurhayati, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kwitansi tanggal 1 Juni 2015, atas nama Nurhayati, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Bukti Penitipan Surat Keterangan Tanah, tanggal 28 Februari 2011, atas nama Syahid Umar, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor: 13/433.308.15/2021, tanggal 22 Maret 2021, atas nama Pukasan Beha, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor: 14/433.308.15/2021, tanggal 22 Maret 2021, atas nama Hj. Mailan, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 27 Oktober 2011, atas nama Mastur, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 27 Oktober 2011, atas nama Mastur, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 27 Oktober 2011, atas nama Aban, diberi tanda P-10;



11. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 27 Oktober 2011, atas nama Basiri, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor 3342, tanggal 29 November 2019, atas nama Pemegang Hak Mukin, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Kwitansi penerimaan uang sejumlah Rp.4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 12 Oktober 2003, atas nama Mukim, diberi tanda P-13;
14. Print out Foto Nurhayati dan Mukin, diberi tanda P-14;
15. Print out Foto Mukin menandatangani surat Pernyataan dan Penyerahan, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 10 Februari 20022 atas nama Mukin, diberi tanda P-16;
17. Sketsa tanah Nurhayati yang dibuat Penggugat, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi Surat Penyerahan tanggal 02 Oktober 2007, atas nama Yanto Godang dan Mukim, diberi tadan P-18;

Menimbang, bahwa Surat-surat bukti tersebut telah diperiksa dan telah memenuhi Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai yakni bermaterai cukup. Telah pula disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, kecuali untuk bukti surat P-9, bukti surat P-10, bukti surat P-11, bukti surat P-14, bukti surat P-15, bukti surat P-18 yang tidak bisa diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **MUKIN**, di bawah sumpah menerangkan hal-hal sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengerti mengapa dihadapkan ke persidangan yaitu sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat Nurhayati dengan Para Tergugat Wawan Mursalin dan Kasuwanto serta Gino Alias Ibok;
 - Bahwa tanah yang disengketakan terletak di Dusun Setingga, Desa Sebusus, Kecamatan Paloh, Kabupaten Sambas;
 - Bahwa saksi tinggal di Dusun Setingga RT 001 RW 009, Desa Sebusus, Kecamatan Paloh adalah sejak tahun 1986;
 - Bahwa tanah yang disengketakan adalah seluas \pm 600 M2 dengan ukuran panjang \pm 30 meter dan lebar \pm 20 meter;
 - Bahwa diatas tanah objek sengketa terdapat bangunan rumah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang telah membangun rumah diatas tanah sengketa adalah Tergugat I Wawan Mursalin;
- Bahwa sebelumnya saksi pernah memiliki tanah yang disengketakan (bagian depan) dan dibelakang tanah objek sengketa tanah tersebut.
- Bahwa asal usul seluruh tanah tersebut adalah milik H.Lasan alias Pukasan Beha dan istrinya Hj. Mailan;
- Bahwa Pukasan Beha dan H. Lasan adalah orang yang sama;
- Bahwa awalnya untuk seluruh tanah dari depan kebelakang saksi dapatkan dengan cara membeli dari Yanto Bodang namun dibagian depan (tanah objek sengketa) saksi membelinya lagi dari Tergugat III Gino Alias Ibok sehingga tanah dibagian depan saksi membayarnya dua kali karena Tergugat III mengakui kepada Saksi bahwa tanah dibagian depan (tanah sengketa) tersebut adalah miliknya;
- Bahwa saksi menerangkan antara tanah objek sengketa dengan tanah milik saksi dibagian belakang dari tanah sengketa yang didapatkan dari Yanto Bodang ada batasnya yaitu berupa parit yang dibuat pada tahun 2019 oleh masyarakat Desa Sebusus;
- Bahwa Yanto bodang adalah keponakan Hj. Mailan;
- Bahwa Yanto Bodang tidak ada memiliki tanah dan yang memiliki tanah adalah H. Lasan Alias Pukasan Beha;
- Bahwa awalnya Yanto Bodang tidak ada mengatakan untuk menjual tanah melainkan mendatangi saksi dengan maksud meminjam uang sejumlah Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) karena Hj. Mailan sakit. Keterangan Yanto Bodang kedarangan dan permintaannya tersebut kepada Saksi atas sepengetahuan Hj. Mailan untuk meneyelesaikan biaya pengobatan Hj. Mailan. Selanjutnya Yanto Bodang meminjamkan tanah tersebut kepada saksi dan saksi kelola dengan ditanami kopi, rambutan, nangka, betek dan lain-lainnya.
- Bahwa saksi Mukin menguasai tanah tersebut sekitar tahun 2003
- karena uang dari Saksi tidak bisa dibayar maka selanjutnya tanah yang saksi kelola tersebut dijual dan diserahkan Hj. Mailan kepada Saksi melalui parantaraan Yanto Bodang untuk membayar hutangnya kepada saksi;
- Bahwa luas seluruhnya tanah yang telah saksi beli dan kuasai adalah seluas \pm 4.820 M2 dengan ukuran panjang 241 meter dan lebar 20 meter;

Halaman 25 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang saksi kuasai yaitu sebelah Utara berbatasan dengan H. Lasan/Pukasan Beha, sebelah Barat berbatasan dengan Jalan raya, sebelah Timur berbatasan dengan Mastur dan sebelah Selatan berbatasan dengan Zulkarnain;
- Bahwa harga tanah yang saksi bayar kepada untuk memperoleh tanah Hj. Mailan melalui perantara Yanto Bodang sejumlah Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi menerangkan Yanto Bodang menjual dan menyerahkan tanah kepada saksi tersebut ada kuasa lisan dari Hj. Mailan;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Hj. Mailan karena Hj. Mailan sudah pindah ke Jawa karena ada kerusuhan etnis suku madura. H. Lasan/Pukasan Beha dan keluarga merupakan suku madura ;
- Bahwa seluruh tanah yang diperoleh dari Hj. Mailan melalui perantara Yanto Bodang saksi kelola sebagai lahan pertanian, namun kemudian setelah beberapa tahun Tergugat III datang dan mengakui kepada Saksi bahwa tanah dibagian depan (tanah sengketa) tersebut adalah miliknya dan selanjutnya Saksi membayarkan uang sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) kepada Tergugat III pembelian tanah objek sengketa yang Saksi lakukan kedua kalinya terhadap objek sengketa;
- Bahwa saat pembelian dari Tergugat III tersebut, Tergugat III tidak ada menunjukkan surat menyurat dasar kepemilikan Tergugat III kepada Saksi;
- Bahwa beberapa tahun kemudian setelah tanah objek dibayar saksi kepada Tergugat III, datang Tergugat II meminta Saksi Mukin menyerahkan tanah dibagian depan (tanah sengketa) tersebut kepada Tergugat;
- Bahwa jabatan Tergugat II Kasuwanto sewaktu mengancam saksi adalah sebagai Kapolsek Paloh;
- Bahwa Tergugat II Kasuwanto telah mengakui bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan saksi telah diancam apabila tidak mau untuk menyerahkan tanah tersebut maka saksi akan dipenjarakan oleh Tergugat II Kasuwanto;
- Bahwa saksi menyerahkan tanah kepada Tergugat II Kasuwanto tidak dengan jual beli akan tetapi dilakukan dengan memberikan ganti rugi kepada saksi dan kuitansi jual beli Saksi dari Tergugat III telah diambil oleh Tergugat III;

Halaman 26 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II Kasuwanto memberikan ganti rugi kepada saksi karena saksi telah mengelola dan mengerjakan tanah yang diakui oleh Tergugat II Kasuwanto miliknya;
- Bahwa saksi mendapatkan ganti rugi dari Tergugat II Kasuwanto sejumlah Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa diatas tanah sengketa ada bangunan rumah oleh Tergugat I Wawan Mursalin;
- Bahwa saksi tidak tahu dasar Tergugat I Wawan Mursalin telah mendapatkan tanah yang dibangunnya sebuah rumah;
- Bahwa saksi tidak pernah membuat Surat Pernyataan tentang penguasaan sebidang tanah tertanggal 07 Januari 2010 dan surat pernyataan tanah tertanggal 1 April 2011;
- Bahwa saksi menerangkan tanda tangan yang tertera pada Surat Pernyataan tentang penguasaan sebidang tanah tertanggal 07 Januari 2010 dan surat pernyataan tanah tertanggal 1 April 2011 tersebut adalah bukan tanda tangan saksi;
- Bahwa tanah yang diserahkan oleh Yanto Bodang kepada saksi tersebut sudah dibuatkan sertifikatnya namun yang saksi buat sertifikatya adalah hanya tanah dibagian belakang saja;
- Bahwa saksi tidak mengajukan pembuatan Sertifikat tanah tersebut, saksi mengajukan pembuatan Sertifikat adalah mengikuti program PTSL (Pendaftaran tanah sistematis);
- Bahwa tidak ada orang lain yang menyuruh saksi untuk mengajukan penerbitan Serfitikat tanah tersebut kepada BPN Sambas dan melain atas inisiatif saksi sendiri;
- Bahwa dasarnya saksi mensertifikatkan tanah adalah kwitansi jual beli dan Surat Penyerahah Tanah;
- Bahwa Pegawai Kantor BPN ada datang kelokasi tanah untuk melakukan pengukuran tanah;
- Bahwa yang telah menunjukkan batas-batas tanah sewaktu Pegawai Kantor BPN melakukan pengukuran tanah adalah saksi sendiri
- Bahwa saksi menerangkan karena Penggugat Nurhayati telah datang kepada saya dan mengakui bahwa tanah dibagian belakang dari tanah objek sengketa tersebut adalah miliknya;
- Bahwa saksi menerangkan sisa tanah yang saksi dapatkan dari Yanto Bodang dan telah bersertifikat atas nama Saksi tersebut telah saksi serahkan kepada Penggugat Nurhayati;

Halaman 27 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



- Bahwa alasan saksi menyerahkan tanah tersebut karena saksi langsung percaya saja sewaktu Penggugat Nurhayati mengatakan bahwa tanah dibagian belakang dari tanah sengketa tersebut adalah miliknya dan menurut saksi bahwa Penggugat Nurhayati lebih berhak dari pada saksi;
- Bahwa menurut keterangan Penggugat Nurhayati, ia telah membeli tanah dibagian belakang dari H. Lasan Alias Pukasan Beha pada tahun 2015;
- Bahwa Penggugat Nurhayati tidak ada menunjukkan surat menyuratnya mengenai tanah miliknya tersebut namun saksi menyerahkan karena saksi merasa takut dan pemiliknya adalah Penggugat Nurhayati;
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Suparman dan Fauzi;
- Bahwa hubungan Suparman adalah merupakan anak kandung dari Fauzi;
- Bahwa saksi bisa tanda tangan;
- Bahwa Penggugat Nurhayati pindah ke Pontianak sejak kerusuhan Sambas yaitu pada tahun 1999;
- Bahwa Penggugat Nurhayati jarang pulang dan baru pulang setahun atau dua tahun sekali;
- Bahwa saksi tidak ingat nama Kepala Desa Sebusus pada tahun 2010;
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama B.Sakrani yakni pernah menjadi Kepala Desa di Sebusus;
- Bahwa tanah bagian belakang yang telah saksi kuasai adalah seluas \pm 4.800 M²;
- Bahwa sebelumnya saksi tidak mengetahui bahwa tanah yang telah saksi beli dari Hj. Mailan tersebut telah disengketakan dan saksi baru mengetahuinya yaitu pada hari Kamis, tanggal 10 Februari 2022;
- Bahwa saksi pernah mengelola tanah sengketa sebelum diserahkan kepada Tergugat II Kasuwanto;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang bernama Asnan Tauran;
- Bahwa yang telah mengambil hasil selama saksi mengelola tanah dibagian belakang dari tanah sengketa adalah saksi sendiri;
- Bahwa Penggugat Nurhayati tidak pernah keberatan selama saksi mengusahakan tanah tersebut;

2. **RABUDIN**, di bawah sumpah menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui mengapa dihadirkan di persidangan ini, yaitu sehubungan dengan masalah sengketa tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang disengketakan letaknya di Dusun Setingga, Desa Sebusus, Kecamatan Paloh, Kabupaten Sambas;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Ketua RT.001 Rw.009 Desa Sebusus sejak tahun 2001 sampai tahun 2019;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah yang disengketakan awalnya adalah milik Mukin dengan luasnya ± 600 M2 dengan ukuran panjang ± 30 meter dan lebar ± 20 meter;
- Bahwa tanah objek sengketa dan tanah yang berada di belakang objek sengketa adalah milik H.Lasan/Pukasan Beha dan istrinya Hj. Mailan. Mukin memeprolehnya dengan cara dilakukan pinjam pakai atas tanah H.Lasan/Pukasan Beha dan istrinya Hj. Mailan Hj. Mailan melalui perantaraan Yanto Bodang. Awalnya Yanto Bodang atas sepengetahuan Hj. Mailan mendatangi Mukin dengan maksud meminjam uang kepada Mukin untuk biaya pengobatan Hj. Mailan yang sedang sakit, diserahkan tanah untuk dipinjampakaikan kepada Mukin dan karena tidak bisa membayar uang pinjaman tersebut selanjutnya dilakukan jual beli atas tanah milik Hj. Mailan tersebut melalui perantaraan Yanto Bodang kepada Mukin;
- Bahwa Mukin menyerahkan uang pinjaman yang kemudian beralih menjadi uang pembelian tanah kepada Hj. Mailan dengan jumlah Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa namun saksi tidak melihat sewaktu penyerahan uang sejumlah Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) kepada Hj. Mailan atau Yanto Bodang melainkan dan hanya tahu saja;
- Bahwa sewaktu jual beli tanah antara Hj. Mailan dengan Mukin saksi tidak ikut menyaksikannya;
- Bahwa Hj. Mailan sebagai pemilik tanah tidak ikut menandatangani surat pernyataan yang dibuat oleh Mukin karena Hj. Mailan sudah pindah ke Pontianak dan kemudian pindah ke Jawa akibat adanya kerusakan Sambas pada tahun 1999 sebab Hj. Mailan dna keluarga merupakan suku Madura;
- Bahwa hubungan Yanto Bodang dengan Hj. Mailan adalah sebagai ponakan dengan bibi;
- Bahwa sewaktu Hj. Mailan menjual tanah kepada Mukin, H. Lasan/Pukadan Beha sudah meninggal dunia;
- Bahwa tanah yang awalnya dilakukan pinjam pakai dan dikelola oleh Mukin untuk berkebun atau bercocok tanam;

Halaman 29 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



- Bahwa Mukin melakukan pinjam pakai tanah dengan Yanto Godang pada tahun 2003;
- Bahwa ukuran tanah yang dibeli oleh Mukin dari Hj. Mailan melalui perantara Yanto Bodang seluruhnya adalah panjang 241 meter dan lebar 20 meter;
- Bahwa saksi mengetahuinya karena saksi sebagai RT di desa setempat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti apakah Yanto Bodang melakukan jual beli tanah kepada Mukin ada surat kuasanya atau tidak namun Mukin mengatakan kepada saksi ada surat kuasanya tapi saksi tidak pernah melihatnya;
- Bahwa selama mengelola tanah pinjam pakai tersebut tidak ada diberikan uang oleh Mukin kepada Hj. Mailan atau Yanto Bodang;
- Bahwa Hj. Mailan pernah pulang ke Paloh sekitar tahun 2007 untuk melihat tanahnya;
- Bahwa tahun 2007 saksi masih menjabat sebagai Ketua RT;
- Bahwa tanah sengketa berada di wilayah RT saksi;
- Bahwa tanah milik Mukin yang dibelinya dari Hj. Mailan tidak lagi dikuasai oleh Mukin melainkan telah diserahkan kepada Penggugat Nurhayati;
- Bahwa Mukin telah menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat Nurhayati karena Penggugat Nurhayati mengakui bahwa tanah tersebut adalah miliknya;
- Bahwa tanah tersebut didapatkan oleh Nurhayati dengan cara membeli dari Rodyah;
- Bahwa Rodyah merupakan anak kandung dari Hj. Mailan dan H.Lasan/Pukasan Beha;
- Bahwa H.Lasan dari hasil perkawinannya dengan Hj. Mailan memiliki keturunan 1 (satu) orang perempuan;
- Bahwa Penggugat Nurhayati telah membeli tanah dari Rodyah pada tahun 2015;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan Para Tergugat dengan tanah objek sengketa;
- Saksi tidak mengetahui antara siapa dengan siapa sengketa tanah tersebut telah terjadi;
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Jasman;
- Bahwa saksi tidak tahu dari mana Jasman telah mendapatkan tanah yang letaknya disekitar tanah sengketa tersebut;

Halaman 30 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi orang yang bernama Mukin di Desa saksi hanya 1 (satu) orang;
- Bahwa diatas tanah yang disengketakan ada bangunan rumah;
- Bahwa yang telah membangun rumah diatas tanah sengketa adalah Tergugat I Wawan Mursalin;
- Bahwa Tergugat I Wawan Musalin membangun rumah diatas tanah sengketa adalah pada tahun 2020;
- Bahwa sepengetahuan saksi dan masyarakat di Desa saksi tanah objek sengketa dan tanah yang berada dibelakangnya awalnya adalah milik H.Lasan kemudian saat ini tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I sedangkan tanah dibelakangnya adalah milik Mukin ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul dan alasan Tergugat Wawan Mursalin telah membangun rumah di atas tanah sengketa;
- Bahwa yang telah menguasai objek sengketa sekarang adalah Tergugat I Wawan Mursalin;
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama H. Ijul (Zulkarnain) serta Fazri;
- Bahwa Fazri pernah mengelola tanah milik H. Lasan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Fazri ada membeli tanah dengan Hj. Mailan;
- Bahwa selama saksi menjabat sebagai Ketua RT tidak ada orang yang telah mengklaim tanah milik H. Lasan;
- Bahwa saksi kenal dengan orang bernama B.Sahrani yaitu mantan Kepala Desa Sebusus;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas seluruh tanah milik H. Lasan namun ukurannya yaitu panjang 241 meter dan lebar 48 meter;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang telah mengelolanya sisa tanah milik H. Lasan dengan ukuran panjang 241 meter dan lebar 28 meter itu;
- Bahwa saksi baru mengetahui masalah penggugat terhadap objek sengketa ini sekitar seminggu yang lalu;
- Bahwa tanah yang berada dibelakang tanah objek sengketa setahu saya adalah milik Mukin, yang kemudian oleh mukin tanah tersebut didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat hak milik karena kebetulan pada saat itu di desa tempat saksi ada program sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui letak objek sengketa;

Halaman 31 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



- Bahwa setahu saksi tanah yang telah dibeli oleh Penggugat Nurhayati dari Rodiyah adalah dengan ukuran panjang 30 meter (sampai parit) dan lebar 20 meter;

3. **SAPA'AH**, di bawah sumpah menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengerti mengapa dihadirkan ke persidangan yaitu sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat Nurhayati dengan Tergugat Wawan Mursalin dan dua orang Tergugat lagi saksi tidak kenal dan tidak tahu namanya;
- Bahwa saksi merupakan istri kedua dari saksi Mukin;
- Bahwa saksi menerangkan tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat letaknya di depan Kompi Dusun Setingga, Desa Sebusus, Kecamatan Paloh, Kabupaten Sambas;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik yang sebenarnya dari tanah yang disengketakan;
- Bahwa saksi pernah membeli tanah dilokasi tanah yang disengketakan dan yang telah membelinya adalah suami saksi;
- Bahwa saksi menerangkan saksi Mukin mendapatkan tanah yang disengketakan dan tanah yang berada dibelakang tanah sengketa dengan cara membeli dari Yanto Bodang namun untuk tanah dibagian depan yakni yang sedang disengketakan suami saksi membayar dan membelinya lagi dari Tergugat III Gino alias Ibok sehingga tanah dibagian depan suami saksi membayarnya dua kali;
- Bahwa saksi menerangkan luas seluruhnya saksi tidak mengetahuinya namun suami saksi Mukin membeli tanah adalah dari jalan didepan Kompi sampai kebelakang melewati parit yang telah dibangun oleh masyarakat;
- Bahwa saksi menerangkan tanah dibagian depan adalah tanah yang di sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat atau tanah yang telah suami saksi yaitu saksi Mukin beli lagi dari Tergugat III;
- Bahwa saksi menerangkan tanah yang disengketakan adalah seluas \pm 600 M2 dengan ukuran panjang \pm 30 meter dan lebar \pm 20 meter;
- Bahwa saksi menerangkan mengapa saksi Mukin akhirnya membayar tanah dibagian depan (tanah sengketa) sebanyak dua kali, yakni karena Tergugat mengakui dan menyatakan kepada suami Saksi bahwa tanah dibagian depan (tanah sengketa) tersebut adalah miliknya;

Halaman 32 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



- Bahwa saksi menerangkan saksi Mukin membayar tanah yang disengketakan yang kedua kalinya kepada Gino Alias Ibok adalah pada tahun 2019 dengan harga Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
- Bahwa saksi menerangkan yang menerima uang tersebut adalah Tergugat III sendiri, namun saksi sudah lupa hari, tanggal dan bulannya yang pasti uang Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) tersebut diserahkan saksi Mukin kepada Tergugat III pada malam hari;
- Bahwa saksi menerangkan tidak ada surat menyurat mengenai kepemilikan tanah yang telah diserahkan oleh Tergugat III kepada saksi Mukin sewaktu melakukan jual beli tanah itu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dari mana Tergugat III Gino Alias Ibok telah mendapatkan tanah yang telah dijualnya kepada saksi Mukin;
- Bahwa Tergugat I Wawan Mursalin tidak pernah melakukan pengancaman terhadap saksi dan saksi Mukin;
- Bahwa saksi menerangkan transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan di rumah Tukimin;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa hingga jual beli tanah antara Tergugat III dengan Mukin tersebut dilakukan di rumah Tukimin, yang ada di rumah Tukimin adalah Tergugat III Gino Alias Ibok, Tergugat II Kuswanto, Sukimin, Mukin serta saksi
- Bahwa tanah yang dibeli oleh saksi Mukin dari Tergugat III telah diserahkan lagi oleh Mukin kepada Tergugat II Kasuwanto;
- Bahwa saksi menerangkan tidak ada dilakukan jual beli dan hanya memberikan ganti rugi kepada Mukin sejumlah Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi menerangkan tanah bagian depan (tanah sengketa) tersebut telah saksi serahkan kepada Tergugat II Kasuwanto karena Tergugat II Kasuwanto telah datang kepada saksi Mukin untuk meminta tanah tersebut dan mengakuinya adalah miliknya dan saksi Mukin telah diancam apabila tidak mau untuk menyerahkan tanah tersebut maka saksi Mukin akan dipenjarakan oleh Tergugat II Kasuwanto;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa hingga Tergugat Kasuwanto telah mengancam saksi Mukin untuk menyerahkan tanah tersebut;
- Bahwa penyerahan uang dari Mukin kepada Tergugat III ada kwitansi jual beli namun kwitansi jual beli tanah tersebut telah diambil oleh Tergugat II sewaktu menyerahkan uang sejumlah Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) kepada saksi Mukin;

Halaman 33 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerangkan saksi Mukin menyerahkan tanah kepada Tergugat II adalah sekitar 2 (dua) tahun setelah dibeli dari Tergugat III;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Rodiyah dan H. Lasan/Pukasan Beha;
- Bahwa saksi sempat mengelola tanah sengketa yang telah dibeli kedua kalinya dari Tergugat III dengan ditanami ubi;
- Bahwa yang menguasai tanah sengketa sekarang adalah Tergugat I;
- Bahwa saksi menerangkan diatas tanah sengketa ada sebuah bangunan dan yang telah membangunnya adalah Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I Wawan Mursalin membangun bangunan rumah diatas tanah sengketa adalah pada tahun 2021;
- Bahwa tanah dibagian belakang tanah sengketa sudah disertifikatkan saksi Mukin tapi yang disertifikatkan adalah tanah yang dibagian belakang dari tanah sengketa;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh saksi Mukin dari Yanto Bodang dibagian belakang tersebut telah diserahkan oleh saksi Mukin kepada Penggugat Nurhayati;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Penggugat Nurhayati telah mengelola atau mengerjakan tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Penggugat Nurhayati ada menunjukkan surat menyuratnya mengenai kepemilikan tanah tersebut adalah miliknya kepada saksi atau saksi Mukin sewaktu menyerahkan tanah itu;
- Bahwa tanah tersebut diserahkan karena telah adanya kesepakatan damai antara saksi Mukin dengan Penggugat Nurhayati;
- Bahwa ada kesepakatan damai antara saksi Mukin dengan Penggugat Nurhayati karena saksi Mukin merasa takut ada ocehan dari orang lain;
- Bahwa saksi menerangkan awalnya tanah sengketa adalah milik orang madura bernama H. Lasan;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa milik H. Lasan dari suami saksi yaitu saksi Mukin, namun bagaimana tanah itu bisa beralih kepada para Tergugat maupun kepada Penggugat Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah H. Lasan tersebut ada memiliki tanah lain selain tanah yang disengketakan dan tanah yang berada dibelakang dari tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Fazri/Fajri;

Halaman 34 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah saksi Mukin ada diancam oleh Penggugat Nurhayati sehingga mau menyerahkan tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi Penggugat Nurhayati tidak ada memberikan imbalan kepada saksi Mukin;
- Bahwa saksi Mukin melakukan perdamaian dengan Penggugat Nurhayati untuk menyerahkan tanah adalah dirumah kediaman saksi;
- Bahwa saksi menerangkan perdamaian tersebut dilakukan di rumah kediaman saksi karena Penggugat Nurhayati telah datang ke rumah kediaman saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 07 Januari 2010, atas nama Mukim, diberi tanda TI-1;
2. Fotokopi Surat Penyerahan tanggal 1 April 2011, atas nama Mukim dan Kasuwanto, S.H, diberi tanda TI-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 01 April 2011, atas nama Kasuwanto, S.H, diberi tanda TI-3;
4. Fotokopi Surat Penyerahan tanggal 24 Oktober 2019, atas nama Kasuwanto, S.H. dan Wawan Mursalin, diberi tanda TI-4;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut telah diperiksa dan telah memenuhi Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai yakni bermaterai cukup. Telah pula disesuaikan dengan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat I telah pula mengajukan dua orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. YANTO, di bawah sumpah menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengerti mengapa dihadirkan ke persidangan yaitu sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat Nurhayati dengan Para Tergugat: Wawan Mursalin dan Kasuwanto serta Gino Alias Ibok;
- Bahwa saksi menerangkan tanah yang disengketakan terletak di Dusun Setingga, Desa Sebusus, Kecamatan Paloh, Kabupaten Sambas;
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama H. Lasan dan Hj. Mailan;



- Bahwa hubungan saksi dengan H. Lasan dan Hj. Mailan adalah sebagai Paman dan Bibi karena bapak saksi dengan Hj. Mailan adalah kakak beradik;
- Bahwa saksi menerangkan Hj. Mailan ada memiliki tanah di Desa Sebusus, Kecamatan Paloh;
- Bahwa tanah milik Hj. Mailan adalah dengan ukuran lebar 40 meter dan panjang 240 meter;
- Bahwa saksi menerangkan asal usul Hj. Mailan mendapatkan tanah adalah dari peninggalan alm suaminya bernama H.Lasan;
- Bahwa awalnya H. Lasan dan Hj. Mailan bertempat tinggal di Setingga, Kecamatan Paloh, kemudian karena kerusuhan Sambas sejak tahun 1999 Hj. Mailan pindah ke Pontianak dan selanjutnya pindah ke Jawa karena H. Lasan dan keluarga etnik Madura;
- Bahwa H. Lasan tidak ikut pindah ke Pontianak karena terlebih dahulu telah meninggal dunia di Setingga, Kecamatan Paloh;
- Bahwa awalnya Hj. Mailan sedang sakit lalu meminta tolong kepada saksi untuk meminjam uang kemudian saksi meminjam uang kepada saksi Mukin sejumlah Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah), dan karena Hj. Mailan tidak sanggup untuk membayar hutangnya, selanjutnya melalui perantara saksi lalu ia menjual tanahnya kepada saksi Mukin seharga Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa sewaktu saksi menawarkan tanah untuk dijual dan untuk membayar hutang Hj. Mailan saksi Mukin langsung mau dan menyetujuinya;
- Bahwa saksi lupa kapan saksi meminjam uang kepada untuk biaya pengobatan Hj. Mailan itu;
- Bahwa Hj. Mailan menjual tanah miliknya kepada saksi Mukin untuk biaya pengobatan Hj. Mailan yang sedang sakit;
- Bahwa Hj. Mailan menjual tanah miliknya kepada saksi Mukin melalui perantara saksi;
- Bahwa ukuran tanah milik Hj. Mailan yang telah saksi jual kepada saksi Mukin adalah panjang \pm 240 meter dan lebar \pm 20 meter;
- Bahwa saksi menandatangani surat penyerahan tanah kepada saksi Mukin pada tanggal 2 Oktober 2007;
- Bahwa jual beli tanah antara saksi dengan Mukin ada dibuatkan suratnya berupa kwitansi dan surat penyerahan;

Halaman 36 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



- Bahwa saksi menandatangani surat penyerahan tanah adalah dirumah saksi karena saksi Mukin yang telah datang kerumah saksi dan saksi langsung tanda tangan saja;
- Bahwa saksi masih ingat dan benar kwitansi dan surat penyerahan yang diperlihatkan tersebut adalah kwitansi dan surat penyerahan yang telah dibuat sewaktu jual beli tanah dilakukan antara saksi dengan Mukin;
- Bahwa tanah yang telah disengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah dengan ukuran lebar 20 meter dan panjang 30 meter;
- Bahwa saksi menerangkan tulisan nama Mukin yang sebenarnya adalah Mukin dan bukan Mukim;
- Bahwa nama lengkap saksi yang sebenarnya adalah Yanto Bodang;
- Bahwa saksi menerangkan bukti peralihan tanah milik Hj. Mailan kepada Mukin adalah berupa surat penyerahan yang Saksi buat oleh saksi Mukin kemudian saksi menandatangani;
- Bahwa sewaktu menjual tanahnya Hj. Mailan tidak ada membuat surat penyerahan kepada saksi;
- Bahwa dasar saksi telah menanda tangani surat penyerahan untuk menjual tanah kepada Mukin adalah adanya pembicaraan Hj. Mailan kepada saksi melalui Telepon yang mengatakan menguasai kepada saksi untuk menjual tanah miliknya kepada saksi Mukin;
- Bahwa saksi berani untuk menjual tanah milik Hj. Mailan karena Hj. Mailan telah mempunyai hutang kepada Mukin;
- Bahwa saksi lupa kapan terakhir kali saksi bertemu dengan Hj. Mailan;
- Bahwa saksi tidak pernah datang ke lokasi tanah milik Hj. Mailan yang saksi jual kepada saksi Mukin dan saksi telah menyuruh saksi Rabudin selaku Ketua RT untuk menunjukkan lokasi tanahnya karena saksi Rabudin yang mengetahuinya;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah milik Hj Mailan yang telah dijual kepada saksi Mukin yaitu barat berbatasan dengan Jalan, Utara berbatasan dengan Pajri, Selatan berbatasan dengan Nurhayati dan Timur berbatasan dengan Bang Man;
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Motinggal yaitu suami dari Penggugat Nurhayati
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas seluruhnya tanah milik Hj. Mailan yang berada di Desa Sebusus;
- Bahwa selain kepada Mukin, saksi tidak mengetahuinya kepada siapa Hj. Mailan telah menjual sisa tanahnya;

Halaman 37 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama saksi Jasman;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah saksi Jasman ada memiliki tanah yang letaknya disebelah Utara tanah Hj. Mailan;
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Rodyiah yaitu anak kandung dari H.Lasan dan Hj. Mailan;
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Said Umar yaitu anak kandung dari Rodyiah;
- Bahwa saat ini H.Lasan dan Hj. Mailan telah meninggal dunia;
- Bahwa sewaktu saksi menjual tanah kepada saksi Mukin H. Lasan sudah meninggal namun Hj. Mailan masih hidup;
- Bahwa Hj. Mailan pernah datang sendirian ke Setingga, Kecamatan Paloh pada tahun 2007, ada bertemu dengan Hj. Mailan dirumah adik kandung Hj. Mailan;
- Bahwa yang telah menguasai tanah sengketa sekarang saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui untuk dipergunakan untuk apa tanah yang saksi Mukin beli dari Hj. Mailan
- Bahwa awalnya di atas tanah yang telah saksi jual kepada saksi Mukin tersebut tidak ada tanaman atau bangunannya dan hanya berupa tanah kosong;
- Bahwa terhadap tanah milik Hj. Mailan yang telah saksi jual kepada saksi Mukin telah dilakukan pengukuran oleh saksi Rabudin selaku Ketua RT;
- Bahwa sewaktu saksi menjual tanah Hj. Mailan kepada saksi Mukin itu, saksi tidak ada memberitahukannya kepada Rodyiah;
- Bahwa Rodyiah tidak pernah keberatan atau komplin kepada saksi atas penjualan tanah milik Hj. Mailan kepada saksi Mukin;
- Bahwa uang sejumlah Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) yang saksi pinjam dari saksi Mukin saksi serahkan langsung kepada Hj. Mailan;
- Bahwa tidak ada orang lain yang melihat sewaktu saksi menyerahkan uang sejumlah Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) kepada Hj. Mailan;
- Bahwa saksi menyerahkan uang kepada Hj. Mailan sebanyak sebanyak 2 (dua) kali yaitu pertama pada tahun 2007 sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan kedua pada tahun 2011 sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);
- Bahwa Hj. Mailan mengalami sakit pada tahun 2007;

Halaman 38 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang telah mengelola tanah yang telah saksi jual kepada saksi Mukin pada tahun 2007 sampai dengan tahun 2011 tersebut;
- Bahwa di tanah yang disengketakan tersebut ada bangunan rumah dan saksi tidak mengetahui siapa pemiliknya;
- Bahwa Rodiyah mengetahui Hj. Mailan sakit;
- Bahwa saksi lupa berapa lama setelah saksi meminjam uang kepada saksi Mukin baru dilakukan jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi menerangkan sewaktu saksi Mukin menandatangani surat penyerahan tanah itu saksi tidak melihatnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dipergunakan untuk apa tanah tersebut sebelum tanah tersebut dijual kepada saksi Mukin;
- Bahwa cucu dari Hj. Mailan yang saksi tahu yaitu Nurul, Said Umar dan Syaiful sedangkan yang lainnya saksi sudah lupa namanya;
- Bahwa saksi tidak ada memberitahukannya kepada Rodiyah;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Rodiyah mengetahui bahwa tanah milik Hj. Mailan tersebut telah dijual;

2. JASMAN, di bawah sumpah menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui mengapa dihadirkan ke persidangan yaitu sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat Nurhayati dengan Para Tergugat Wawan Mursalin dan Kasuwanto serta Gino Alias Ibok;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang disengketakan terletak di Dusun Setingga, Desa Sebusus, Kecamatan Paloh, Kabupaten Sambas;
- Bahwa saksi tinggal di Dusun Setingga Desa Sebusus adalah sejak tahun 1991;
- Bahwa letak tanah milik saksi adalah disebelah Utara dari tanah sengketa;
- Bahwa tanah milik saksi ukurannya adalah lebar 10 meter dan panjang 29 meter;
- Bahwa saksi mendapatkan tanah adalah dengan cara membeli dari anak Fajri bernama Suparman;
- Bahwa Suparman mendapatkan tanah adalah membeli dari Hj. Mailan/isteri H. Lasan;
- Bahwa ada surat menyuratnya tapi menurut Suparman sudah terbakar;

Halaman 39 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat kepemilikan tanah milik Suparman atau milik Hj. Mailan;
- Bahwa Sertifikat tanah milik saksi belum diterbitkan dan sedang dalam proses di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sambas;
- Bahwa persyaratannya pembuatan sertifikat yaitu KTP, Kartu Keluarga (KK), SPT kalau ada, tapi menurut BPN apabila tidak ada SPT maka boleh diganti dengan surat dari BPN mengenai penguasaan fisik tanah;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah milik saksi yaitu sebelah Barat berbatasan dengan Jalan, sebelah Timur berbatasan dengan Parit, sebelah Selatan berbatasan dengan Tergugat I Wawan Mursalim dan sebelah Utara berbatasan dengan Suparman;
- Bahwa Saksi membeli tanah dari Suparman yang tidak ada surat menyuratnya itu karena hanya saling percaya saja;
- Bahwa terhadap jual beli tanah tersebut tidak ada dibuatkan kwitansi jual belinya dan hanya saling percaya saja;
- Bahwa saksi merasa yakin dan percaya bahwa tanah yang telah saksi beli dari Suparman asalnya dari tanah milik Hj. Mailan;
- Bahwa karena antara saksi dengan Suparman masih ada hubungan keluarga sehingga saksi mau untuk membeli tanah dari Suparman yang tidak ada surat menyuratnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa lama Suparman telah mengelola tanah miliknya namun setahu saksi sudah lama;
- Bahwa saksi membeli tanah kepada Suparman adalah pada tahun 2019;
- Bahwa saksi membeli tanah dari Suparman adalah seharga Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Mukin;
- Bahwa Mukin pernah mengelola tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Mukin telah mengelola tanah sengketa dan hanya mendengar cerita saja dari orang-orang;
- Bahwa saksi menerangkan setahu saksi tanah yang berada di sebelah selatan Tergugat I Wawan Musalin adalah milik Penggugat Nurhayati;
- Bahwa Tergugat I Wawan Mursalim mendapatkan tanah yang telah diajukan untuk penerbitan sertifikat tersebut dari Tergugat II Kasuwanto;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa dasar Tergugat I Wawan Mursalim telah menguasai tanah sengketa;
- Bahwa nama program sertifikat yang telah diajukan ke Badan Pertanahan Negara Sambas adalah Redit Pelepasan Kawasan;

Halaman 40 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada dilakukan pengukuran fisik tanah terhadap tanah yang telah saksi ajukan permohonan untuk penertiban oleh Kantor BPN Sambas;
- Bahwa Tergugat I Wawan Mursalim ada mengajukan permohonan ke Kantor BPN untuk penerbitan sertifikat tanahnya;
- Bahwa yang Saksi pernah mendengar Penggugat Nurhayati ada memiliki tanah disekitar lokasi tanah sengketa yaitu tanah yang telah dibangun rumah/ruko oleh Wawan Mursalim;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Penggugat Nurhayati mengerjakan tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak ada diminta oleh Tergugat I Wawan Mursalim sebagai saksi batas untuk penerbitan sertifikat miliknya;
- Bahwa Tergugat I Wawan Mursalim membangun rumah adalah sekitar diawal tahun 2021;
- Bahwa saksi baru mengetahui ada sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah pada saat dilakukan pemeriksaan setempat dilokasi tanah sengketa;
- Bahwa pada tahun 2019 tanah milik saksi tidak ada bangunannya;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Penyerahan tanggal 1 April 2011, atas nama Mukim dan Kasuwanto, S.H., diberi tanda TII-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 01 April 2011, atas nama Kasuwanto, S.H., diberi tanda TII-2;
3. Fotokopi Surat Penyerahan tanggal 24 Oktober 2019, atas nama Kasuwanto, S.H. dan Wawan Mursalin, diberi tanda TII-3;

Menimbang, bahwa Surat-surat bukti tersebut telah diperiksa dan telah memenuhi Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai yakni bermaterai cukup. Telah pula disesuaikan dengan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat II hanya mengajukan alat bukti surat dan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, Bahwa oleh karena objek sengketa perkara a quo adalah tanah, sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat dilakukan Pemeriksaan Setempat maka pada hari Jumat tanggal 11 Februari 2022 Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan

Halaman 41 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



Setempat atas Objek Sengketa sebagaimana Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat. Pemeriksaan Setempat tersebut dihadiri oleh Penggugat, Tergugat I;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan menyatakan tetap tidak dapat berdamai oleh karenanya masing-masing mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi pada pemeriksaan persidangan sebagaimana yang tercantum dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi tersebut di atas, Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi telah mengajukan jawabannya, selain menyangkut substansi pokok perkara juga mengajukan sanggahan berbentuk eksepsi (*exceptie/exeption*);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tersebut telah mengajukan tentang eksepsi disamping tentang materi pokok perkaranya di dalam jawabannya tersebut, maka sesuai dengan tertib hukum acara perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu terlebih dahulu mempertimbangkan tentang benar tidaknya isi eksepsi dari pihak Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tersebut sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri dengan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi sebagaimana diuraikan di atas, Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi mengajukan eksepsi (*exceptie/ exeption*) yang pada pokoknya, sebagai berikut:

- a. Tergugat I Konvensi mengajukan eksepsi mengenai Eksepsi:
 1. Eksepsi Persona Standi Non Judicio
 2. Eksepsi Plurium Litis Consortium
 3. Eksepsi objek gugatan tidak jelas (*Exeption Obscuur Libel*)
- b. Tergugat II Konvensi mengajukan eksepsi mengenai Eksepsi:
 1. Eksepsi Kapasitas Hukum (Legal Standing) Penggugat
 2. Eksepsi Temporis / Kadaluwarsa
 3. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel)



4. Eksepsi Error In Persona
5. Eksepsi Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);
6. Eksepsi Domini;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi (*exceptie*) ialah suatu sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang, berdasarkan ketentuan Pasal 162 R.Bg. dihubungkan substansi eksepsi/keberatan dari pihak Tergugat Konvensi tersebut disimpulkan seluruh eksepsi dalam perkara ini tidak termasuk ke dalam kualifikasi eksepsi kewenangan yang bersifat absolut maupun relatif, maka sesuai ketentuan tersebut diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok/pokok perkara;

Menimbang, bahwa karena pada eksepsi tersebut di atas terdapat kesamaan substansi eksepsi maka dengan berdasar pada peranan hakim dalam mengkonstatir dan mengkualifikasikan suatu materi hukum, Majelis Hakim menyederhanakan eksepsi-eksepsi tersebut sehingga untuk eksepsi yang memiliki kesamaan tidak dipertimbangkan ulang;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh eksepsi tersebut Penggugat Konvensi dalam Repliknya menanggapi eksepsi Tergugat Konvensi tersebut dengan mengemukakan dua hal yakni Penggugat Konvensi menolak secara tegas dalil eksepsi Tergugat I Konvensi maupun Tergugat II Konvensi dan Penggugat Konvensi tetap pada pendiriannya menolak secara tegas seluruh dalil eksepsi tersebut kecuali yang secara nyata dan tegas diakui akan kebenarannya;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan eksepsi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya secara berurutan sebagai berikut:

1. Eksepsi mengenai Persona Standi Non Judicio;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II Konvensi mendalilkan Penggugat Konvensi tidak mempunyai hak dan kualitas untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan II Konvensi, karena Penggugat Konvensi mendalilkan mendapatkan tanah tersebut dari jual beli maka jika Penggugat Konvensi merasa mengalami kerugian yang diakibatkan dari peristiwa jual beli tersebut seharusnya Penggugat Konvensi mengajukan gugatan a quo tersebut kepada pihak penjual dan bukan kepada Tergugat I dan II Konvensi karena Tergugat I dan II Konvensi tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat Konvensi;



Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1529 K/Pdt/2001 disimpulkan “untuk memiliki kualitas sebagai Penggugat maka dalam suatu surat gugatan harus disebutkan dengan jelas status hukum dari Penggugat yaitu:

- a. Apakah ia bertindak untuk diri pribadi; atau
- b. Apakah ia bertindak sebagai Wali dari anaknya yang belum dewasa; atau
- c. Apakah ia bertindak sebagai Wakil/ Kuasa dari anaknya yang sudah dewasa, yang dikukuhkan dengan Surat Kuasa Khusus;

Bilamana hal-hal tersebut jelas disebutkan dalam surat gugatan, maka orang yang mengajukan surat gugatan tersebut memiliki kualitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat Konvensi, atau dengan kata lain memiliki “legitima persona standi in judicio”;

Menimbang, bahwa apabila Majelis Hakim mencermati posita dan petitum gugatan Penggugat Konvensi yang menyebutkan bahwa Penggugat Konvensi merupakan pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Jalan Raya Paloh. Kemudian sekitar tahun 2018 Penggugat mengetahui Tergugat I Konvensi telah membangun rumah semi permanen disebagian tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Raya Paloh, Dusun Setingga, Rt. 001, Rw. 009 Desa sebusubus, Kecamatan Paloh, Kabupaten Sambas seluas ± 5.422 m², sehingga Tergugat I Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat Konvensi tersebut dihubungkan dengan kaidah yurisprudensi tersebut, Majelis Hakim memandang Penggugat Konvensi telah cukup jelas menyampaikan kepentingannya dalam surat gugatannya yakni mempertahankan hak pribadinya sebagai pemilik yang akan dirugikan jika objek sengketa a quo terbukti benar miliknya. Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai ada atau tidak adanya hubungan hukum antara pihak Penggugat Konvensi dan pihak Tergugat I Konvensi maupun Tergugat II Konvensi sebagaimana eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi bukanlah materi yang bersifat Eksepsional karena hal tersebut harus masuk kedalam pembuktian mengenai pokok perkara (sesuai dengan asas *actori incumbit probatio*, yang berarti barangsiapa mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu peristiwa harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu. Pasal 283 R.Bg, Pasal 1865 BW);

Halaman 44 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat Penggugat Konvensi telah cukup jelas menjabarkan kualitasnya dalam surat gugatan Konvensi sehingga eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tersebut tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Eksepsi Plurium Litis Consortium)

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi didasarkan atas argumentasi bahwa Tergugat I Konvensi membeli tanah dari Tergugat II Konvensi melalui Tergugat III, sedangkan Tergugat II Konvensi membeli tanah tersebut dari seseorang yang bernama Mukin dan Mukin tidak dimasukkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat II Konvensi dalam eksepsi yang berkaitan dengan kurang pihak mendasarkan argumennya pada dalil posita Penggugat Konvensi yang mendalilkan adanya hubungan jual beli antara Penggugat Konvensi dengan seseorang pada Tahun 2015 berdasarkan Surat Penyerahan dan Kwitansi Pembayaran Pembelian Tanah tanggal 1 Juni 2015, maka seharusnya Penggugat Konvensi juga menarik pihak Penjual tanah kepadanya itu sebagai pihak di dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalam perkara perdata insitif untuk berperkara ditentukan oleh pihak yang bersangkutan, sehingga sebagaimana azas hukum perdata tersebut perlu atau tidaknya dilibatkan pihak-pihak lain dalam perkara perbuatan melawan hukum adalah kewenangan Penggugat Konvensi sebagai pihak yang mendalilkan perkara, sepanjang keterlibatan atau tidak dilibatkannya pihak-pihak tertentu tidak menghalangi penyelesaian perkara (*Vide* : Putusan Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971 yang memuat kaedah "Jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa, maka berlaku prinsip kebebasan dimana penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya");

Menimbang, bahwa berkaitan dengan siapa saja yang harus ditarik sebagai Tergugat dalam suatu gugatan tanah, merujuk pada kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 01 Agustus 1983 Nomor 1072K/Sip/1982: "*Suatu gugatan perdata yang*

Halaman 45 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



bertujuan untuk menuntut haknya atas sebidang tanah yang dikuasai oleh orang lain, maka orang yang harus ditarik sebagai pihak Tergugatnya adalah orang-orang yang secara nyata benar-benar menghaki atau menguasai tanah yang disengketakan di Pengadilan tersebut”;

Menimbang, bahwa oleh karena selama jawab-jawab para pihak telah diakui bahwa bangunan diatas objek sengketa saat ini dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I Konvensi maka seandainya pihak lain yang dengan keterlibatannya/ tidak dilibatkannya ia tidak menghalangi penyelesaian perkara dirasa penting untuk diikutkan, telah ada mekanisme yang dapat digunakan para pihak utuk dapat menarik pihak-pihak tersebut yakni melalui gugatan intervensi atau jika nantinya gugatan Penggugat Konvensi ternyata beralasan hukum, pihak Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dapat mengajukan gugatan tersendiri terhadap pihak-pihak sebagaimana didalilkan Tergugat Konvensi dalam dalil eksepsinya;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut, eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tersebut tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

3. Eksepsi objek gugatan tidak jelas (*Exeptio Obscur Libel*)

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi didasarkan atas argumentasi bahwa gugatan Penggugat Konvensi tidak jelas objek gugatannya, apakah gugatan sengketa kepemilikan atas tanah, sengketa pembagian waris, gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum, tidak menjelaskan dasar hukum dalam mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat Konvensi sehingga mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas. Selain itu baik Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi menyatakan terdapat kontradiksi antara posita dengan Petitum dalam Gugatan Penggugat, yakni posita 9 Penggugat mendalilkan bahwa kerugian Materil diakibatkan Penggugat kehilangan hak atas tanahnya seluas $\pm 5.442 \text{ m}^2$ namun didalam Petitum 4 nya Penggugat menyatakan Kerugian Materill diakibatkan Penggugat kehilangan hak atas tanahnya seluas $\pm 660 \text{ m}^2$;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalam praktik dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur (*obscur libel*) yang antara lain meliputi:

1. Tidak jelas dasar hukum dalil gugatan, yaitu posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari Gugatan;

Halaman 46 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



2. Tidak jelas objek sengketa, yaitu kekaburan objek sengketa masalah tanah yaitu batas-batasnya tidak jelas, letaknya tidak pasti, ukuran yang disebut dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat;
3. Petitum gugatan tidak jelas;
4. Mencampuradukan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah membaca surat gugatan Penggugat pada bagian Posita (*fundamentum petendie*) telah dijelaskan dasar gugatan Penggugat bahwa Penggugat mendalilkan memiliki tanah yakni objek sengketa yang diperoleh dari jual beli pada tahun 2015, selanjutnya tahun 2018 Penggugat mengetahui di objek sengketa terdapat bangunan semi permanen yang dibangun Tergugat I Konvensi tanpa seizin Penggugat Konvensi. Tergugat I Konvensi membeli tanah tersebut dari Tergugat II dan III Konvensi maka sebagaimana posita angka 5 Penggugat Konvensi dikaitkan dengan petitum angka 3, 4 dan 5 Penggugat menyebutkan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan meminta agar Penggugat Konvensi disahkan sebagai pemilik serta meminta agar Tergugat I Konvensi mengosongkan atau membongkar bangunan yang dibangun di atas tanah milik Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memandang Penggugat Konvensi telah cukup menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari Gugatan dalam Posita Gugatan Konvensi dengan menjabarkan secara spesifik tindakan-tindakan Para Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya prihal objek gugatan sengketa *a quo* dalam posita gugatan Penggugat Konvensi jika dibaca seksama memang tidak secara eksplisit digambarkan luas maupun batas-batas objek sengketa *a quo* melainkan Penggugat diawal menjelaskan memiliki sebidang tanah, seluas $\pm 5.422 \text{ m}^2$, terletak di Jalan Raya Paloh, Dusun Setingga, Rt. 001, Rw. 009 Desa sebusus, Kecamatan Paloh, Kabupaten Sambas yang sekarang berbatasan;

- Sebelah Utara berbatasan Dengan tanah Punasan.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah H. Zulkarnain
- Sebelah barat berbatasan dengan Jl. Raya Paloh
- Sebelah Timur berbatasan Tanah Mastur

dan mendeskripsikan objek sengketa *a quo* dengan menyatakan "**sebagian** tanahnya (Penggugat) telah dibangun rumah semi permanen" selain itu dalam posita 9, Penggugat Konvensi merincikan kerugian Materil yang dialami akibat Penggugat Konvensi kehilangan hak atas tanahnya adalah



hamparan utuh tanah milik Penggugat Konvensi yakni seluas $\pm 5.442 \text{ m}^2$ namun kemudian dalam Petitum gugatan Penggugat Konvensi tuntutan didasarkan atas penghitungan hilangnya hak atas tanah Penggugat Konvensi seluas $\pm 660 \text{ m}^2$;

Menimbang, bahwa terhadap keadaan tersebut Majelis Hakim meluruskan prihal objek sengketa perkara *a quo* yang dimaksudkan dalam posita maupun dalam petitum, dengan mempertimbangkan hasil Pemeriksaan Setempat yang telah dilakukan pada tanggal 11 Februari 2022 dan dihadiri oleh Penggugat Konvensi, Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi. Pada saat pemeriksaan setempat tersebut ternyata Para Pihak sama-sama menunjuk pada objek sengketa yang sama yakni tanah seluas $\pm 600 \text{ m}^2$ terletak di Jalan Raya Paloh, Dusun Setingga, Rt. 001, Rw. 009 Desa sebusus, Kecamatan Paloh, Kabupaten Sambas dengan ukuran panjang 30 m dan lebar 20 m, dengan batas-batas, menurut Penggugat Konvensi:

1. Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya dahulu Bujang,
2. Sebelah Timur Berbatasan dengan Parit,
3. Sebelah Selatan berbatasan dengan H. Zulkarnain dahulu Dolah
4. Sebelah Utara berbatasan dengan H. Lasan/Pukasan BH dahulu Mustarim

(selanjutnya disebut “**Objek Sengketa**”)

Menimbang, bahwa terhadap batas Sebelah Utara objek sengketa *a quo* tersebut terdapat perbedaan yang disampaikan Penggugat Konvensi dan yang disampaikan Para Tergugat, menurut Tergugat I Konvensi Sebelah Utara berbatasan U. Fazri/Jasman. Perbedaan ini disebabkan banyak hal salah satunya luas kepemilikan yang menjadi dasar penentuan batas-batas para pihak berbeda;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berpandangan pada pokoknya dalil Eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi perihal gugatan Penggugat Konvensi kabur/ tidak jelas (*Obscuur Libel*) ini tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

4. Eksepsi Kapasitas Hukum (Legal Standing) Penggugat

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi didasarkan atas argumentasi bahwa Penggugat Konvensi tidak memiliki hak/kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan, karena tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah objek sengketa *a quo* (vide Surat

Halaman 48 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



Keterangan Tanah No. 46 / 1965 tanggal 18 Agustus 1965), hal mana gugatan *a quo* diajukan pada tahun 2021, artinya secara *de jure* gugatan baru diajukan setelah 56 (lima puluh enam) tahun, maka telah daluarsa/lewat waktu selama 30 Tahun, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1967 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II Konvensi dalam mendasarkan alasan Penggugat Konvensi tidak memiliki legal standing, semata-mata menyimpulkan dasar kepemilikan Penggugat Konvensi hanya sebagaimana pada Surat Keterangan Tanah No. 46 / 1965 tanggal 18 Agustus 1965, padahal berdasarkan posita angka satu gugatan Penggugat, Penggugat Konvensi menguraikan bahwa ada tiga surat yang menjadi dasar dalil kepemilikan Penggugat Konvensi atas objek sengketa perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena mengenai materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut secara fakta sudah menyangkut dalam ranah pembuktian yang berdasar dari alat bukti dan penilaian oleh Majelis Hakim terhadap kekuatan alat bukti yang diajukan dalam persidangan, sehingga menjadi terlalu prematur bagi Majelis Hakim untuk mempertimbangkan dalam ranah pembuktian menyangkut materi dari eksepsi Tergugat II Konvensi sebelum materi pokok pada perkaranya dilakukan pemeriksaan dalam persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berpandangan pada pokoknya dalil Eksepsi Tergugat II Konvensi perihal Penggugat tidak memiliki Kapasitas Hukum (Legal Standing) tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak

5. Eksepsi Temporis / Kadaluwarsa

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi didasarkan atas argumentasi bahwa Penggugat Konvensi mendalilkan telah membeli tanah objek sengketa berdasarkan Surat Keterangan Tanah No. 46 / 1965 tanggal 18 Agustus 1965, sedangkan gugatan *a quo* diajukan pada tahun 2021, artinya secara *de jure* gugatan baru diajukan setelah 56 (lima puluh enam) tahun, sehingga telah lewat waktu 30 (tiga puluh) tahun, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1967 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa oleh karena pembahasan eksepsi ini secara substansi sama dengan eksepsi Tergugat II Konvensi ke-4 di atas, yakni perihal Penggugat Konvensi tidak memiliki Kapasitas Hukum (Legal

Halaman 49 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



Standing) terhadap objek sengketa karena dasar kepemilikan yang didalilkan Penggugat Konvensi berupa Surat Keterangan Tanah No. 46 / 1965 tanggal 18 Agustus 1965 maka secara mutatis mutandis pertimbangan pada eksepsi ke-4 tersebut diambil alih dalam pertimbangan eksepsi ini dan karenanya Eksepsi Tergugat II Konvensi perihal gugatan Penggugat Kadaluwarsa tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

6. Eksepsi Domini

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi ini didasarkan atas argumentasi bahwa Penggugat Konvensi bukanlah pemilik atas tanah objek sengketa. Penggugat Konvensi tidak memiliki *legal standing* terhadap objek sengketa *a quo* oleh karena daluwarsa sebagaimana dimaksud pada Pasal 1967 KUHPerdara. Oleh karena itu Penggugat Konvensi tidak berhak untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena pembahasan eksepsi ini merupakan sebab akibat dari terpenuhinya eksepsi Tergugat II Konvensi ke-4 dan ke-5 di atas, yakni gugatan melampaui ketentuan daluarsa Pasal 1967 KUHPerdara, maka Penggugat Konvensi tidak memiliki legal standing, karena tidak memiliki legal standing maka Penggugat bukan pemilik objek sengketa. Sementara untuk menentukan apakah Penggugat Konvensi adalah pemilik objek sengketa atau bukan secara fakta sudah menyangkut dalam ranah pembuktian yang berdasar pada penilaian Majelis Hakim. Disamping itu perihal alasan terkait daluarsa maupun kapasitas/ legal standing Penggugat Konvensi telah dipertimbangkan sebagaimana eksepsi ke-4 di atas maka secara mutatis mutandis pertimbangan pada eksepsi ke-4 diambil alih dan turut dipertimbangkan dalam eksepsi ini;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berpandangan pada pokoknya dalil Eksepsi Tergugat II Konvensi ini tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbang-pertimbangan tersebut diatas, maka keseluruhan eksepsi dari Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tidak beralasan hukum, maka sudah sepatutnya keseluruhannya dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA.



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa adalah tanah seluas $\pm 600 \text{ m}^2$ dengan ukuran panjang 30 m dan lebar 20 m, batas-batas sebagai berikut:

1. Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya dahulu Bujang,
2. Sebelah Timur Berbatasan dengan Parit,
3. Sebelah Selatan berbatasan dengan H. Zulkarnain dahulu Dolah;
4. Sebelah Utara berbatasan dengan H. Lasan/Pukasan BH (menurut Penggugat Konvensi) atau berbatasan dengan U. Fazri/Jasman menurut Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi mendalihkan tanah objek sengketa tersebut merupakan bagian dari tanah milik Penggugat Konvensi, yang terletak di Jalan Raya Paloh, Dusun Setingga, Rt. 001, Rw. 009 Desa sebusus, Kecamatan Paloh, Kabupaten Sambas, dengan luas seluruhnya kurang lebih 5.422 m^2 . Penggugat Konvensi membelinya pada tahun 2015, namun kemudian di tahun 2018 terhadap sebagian tanah yang telah Penggugat Konvensi beli tersebut; Tergugat I Konvensi tanpa seizin Penggugat Konvensi diam-diam telah menguasai dan membangun rumah semi permanen di atas tanah milik Penggugat Konvensi yakni dengan dasar perolehan dari jual beli dengan Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi. Dengan demikian perbuatan Para Tergugat tersebut dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi menyangkal tentang dasar kepemilikan Penggugat Konvensi terhadap objek sengketa, dengan mendalihkan kepemilikan dan penguasaan objek sengketa oleh pihak Tergugat I Konvensi adalah sah karena dibeli dari Tergugat II Konvensi dihadapan Kepala Desa Sebusus pada tahun 2019 dengan luas kurang lebih 720 m^2 , sehingga Tergugat I Konvensi menyatakan dirinya sebagai pembeli dengan itikad baik dan karenanya gugatan Penggugat Konvensi harus ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi juga menyangkal gugatan Penggugat Konvensi tersebut yang pada pokoknya kepemilikan dan proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi dan Tergugat I Konvensi telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 R.Bg Jo Pasal 1865 KUHPerdata yang menjelaskan siapa yang mendalihkan sesuatu harus

Halaman 51 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



membuktikan, maka dalam perkara ini Penggugat Konvensi diwajibkan untuk membuktikan dalil gugatannya dan Para Tergugat Konvensi berkewajiban pula membuktikan dalil-dalil sangkalan/bantahannya dengan menggunakan alat-alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 284 R.Bg/Pasal 1866 BW;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat Konvensi dan jawaban Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi yang telah menjadi dalil tetap oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti:

1. Diatas objek sengketa terdapat bangunan rumah yang dibangun oleh Tergugat I Konvensi;
2. Penguasaan objek sengketa berada pada Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa antara kedua belah pihak dalam perkara ini adalah apakah benar kepemilikan objek sengketa oleh Penggugat Konvensi sebagaimana dalam dalil gugatannya sah menurut hukum sehingga perbuatan Tergugat I Konvensi yang melakukan penguasaan terhadap objek sengketa dan membangun rumah di atas objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Menimbang, bahwa peristiwa hukum dalam perkara *a quo* terjadi pada tahun 2015 maka ketentuan yang berlaku terhadap pemindahan hak milik atas tanah mengikuti ketentuan dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas dasar hak milik melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Berdasarkan penjelasan Pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disimpulkan Akta PPAT merupakan alat bukti untuk membuktikan telah dilakukannya perbuatan hukum. Pendaftaran akta PPAT dalam Pasal tersebut bukan syarat sah terjadinya pemindahan hak, karena pemindahan hak melalui jual beli tanah beserta penyerahan yuridisnya (*juridisch levering*) sah dan selesai setelah adanya akta jual beli tanah oleh PPAT dengan demikian akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan syarat dari sahnya suatu jual beli tanah;



Menimbang, bahwa Pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 jo. Pasal 3 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional No. 1 Tahun 2006 menegaskan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta autentik. Akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna karena dibuat oleh undang-undang, dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat (*vide* Pasal 1868 KUHPerdata);

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo baik Penggugat Konvensi maupun Tergugat Konvensi senyatanya tidak ada mengajukan bukti surat berupa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, melainkan bukti surat sebagaimana disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa banyaknya kondisi jual beli tanah yang tidak memenuhi ketentuan yang digariskan didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berupa adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT berwenang, sebagaimana halnya perkara ini—maka untuk mengatasinya diberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik sebagai bagian dari upaya perlindungan terhadap pembeli. Perlindungan tersebut telah dirumuskan di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang rumusan hasil kamar perdata tahun 2016. Adapun kriteria untuk diterima dan diberikannya perlindungan terhadap pembeli dari aspek transaksi dan prosedur jual beli yang sah atas tanah yang belum terdaftar dan yang tidak memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah tersebut harus dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: 1) dilakukan secara tunai dan terang, serta 2) diketahui dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;

Menimbang, bahwa asas terang dalam jual beli menurut ketentuan hukum adat berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala desa setempat karena kepala desa mempunyai kewenangan di bidang pertanahan meskipun bukan pejabat yang berwenang dalam hal peralihan hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada (Pasal 8 ayat 2, Pasal 24 ayat 2 Pasal 39 ayat 1 dan Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997). Tunai maksudnya, bahwa penyerahan hak dilakukan setelah pembayaran harga atas objek jual beli telah penuh atau lunas;

Menimbang, bahwa disimpulkan nilai pembuktian jual beli berdasarkan ketentuan hukum adat serupa dengan akta di bawah tangan (*vide* Pasal 1874

Halaman 53 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



KUHPerdata). Menurut pasal dalam Stb. 1867 No. 29 akta di bawah tangan akan menjadi alat bukti yang sempurna apabila ada pengakuan dari pembuatnya dihadapan hakim, oleh karena itu mengacu pada yurisprudensi Putusan MA-RI No.775 K/Sip/1971, tanggal 6 Oktober 1971, sebagai bukti surat dibawah tangan maka *kekuatan pembuktian akta dibawah tangan itu bergantung dari pengakuan pembuatnya atau perlu dukungan alat bukti lainnya;*

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi sama-sama mengajukan dasar kepemilikan/ penguasaan objek sengketa berupa surat jual beli dibawah tangan dan saling membantah dalil kepemilikan atau perolehan pihak lawan maka itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan proses maupun dokumen jual beli objek sengketa dari kedua belah pihak untuk membuktikan perolehan mana yang memenuhi ketentuan jual beli tanah menurut hukum adat, serta diperoleh kepastian atas status penguasaan ataupun kepemilikan objek sengketa perkara a quo;

Menimbang, bahwa sebelum membahas perihal keabsahan jual beli menurut hukum adat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan hasil pemeriksaan setempat perkara a quo untuk memberikan pemahaman apakah pembahasan keabsahan jual beli tanah yang didalilkan Penggugat Konvensi sebagai bagian dari tanah milik Penggugat Konvensi dengan luas seluruhnya kurang lebih 5.422 m² erat kaitannya dengan pembahasan tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat, tanggal 11 Februari 2022, Majelis Hakim telah melaksanakan sidang Pemeriksaan Setempat pada objek perkara (*descente / gerechtelijk plaatsopneming, vide* Pasal 180 R.Bg, 90 RO, 211 Rv dan SEMA No. 7 Tahun 2001) untuk melihat keadaan atau memeriksa secara langsung objek tersebut sehingga dapat diketahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas objek sengketa serta menghindari terjadinya *non-executable* dalam menjalankan putusan pengadilan. Dari pemeriksaan setempat tersebut diperoleh fakta bahwa Penggugat Konvensi, Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi masing-masing menunjuk pada objek sengketa yang sama sebagaimana objek sengketa perkara a quo yakni tanah seluas ± 600 m² terletak di Jalan Raya Paloh, Dusun Setingga, Rt. 001, Rw. 009 Desa sebusus, Kecamatan Paloh, Kabupaten Sambas. Dari tanah yang didalilkan Penggugat Konvensi dibeli dari Rodiyah, tanah objek sengketa berada dalam satu hamparan yang letaknya berada disisi bagian paling depan. Sehingga dengan dipertimbangkannya transaksi jual beli Penggugat Konvensi yang luas seluruhnya kurang lebih 5.422 m² secara mutatis mutandis turut



mempertimbangkan dalil kepemilikan Penggugat Konvensi terhadap objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 R.Bg/ Pasal 1865 BW maka adalah kewajiban Penggugat Konvensi untuk terlebih dahulu membuktikan keabsahan proses maupun dokumen jual beli yang didalilkannya, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-18, enam diantaranya tidak ditunjukkan aslinya di persidangan (P-9, P-10, P-11, P-14, P-15, P-18) serta mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu Mukin, Rabudin, Sapa'ah. Seluruh bukti surat tersebut telah memenuhi syarat formal bukti surat yakni bermaterai cukup dan saksi-saksi Penggugat Konvensi memberikan keterangannya dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan semua bukti – bukti yang diajukan Penggugat Konvensi, maupun Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan akan dikonfrontasikan sepanjang terdapat relevansinya;

Menimbang, bahwa asal usul tanah yang dibeli Penggugat Konvensi berdasarkan bukti surat Penggugat Konvensi tertanda P-1 yakni Surat Keterangan Nomor. 46/1965, tanggal 18 Agustus 1965, atas nama Pukasan Beha dibuat oleh Kepala Kampung Sebus dan diketahui Camat Paloh. Pada pokoknya bukti surat tersebut menerangkan Pukasan Beha pemilik tanah dengan lebar 70 m dan panjang 640 m yang terletak di sebus, Kecamatan Paloh, Kabupaten Sambas;

Menimbang, bahwa bukti surat P-2 berupa Surat Keterangan Ahli Waris terbukti bahwa Pukasan Beha memiliki seorang istri bernama Hj. Mailan dan satu orang anak bernama Rodyah. Bukti surat P-6 yakni Keterangan Kematian Nomor: 13/433.308.15/2021, tanggal 22 Maret 2021 menerangkan Pukasan Beha telah meninggal dunia pada hari senin tanggal 15 Desember 1998 di Desa Lembung Paser karena sakit dan bukti surat P-7 berupa Surat Keterangan Kematian Nomor: 14/433.308.15/2021, tanggal 22 Maret 2021 menerangkan Hj. Mailan telah meninggal dunia pada hari Kamis tanggal 5 Februari 2015 di Desa Lembung Paser karena sakit;

Menimbang, bahwa terhadap asal usul pemilik tanah objek sengketa yang Penggugat Konvensi buktikan diatas yakni milik Pukasan Beha, hal tersebut juga bersesuaian dengan keterangan Saksi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi a.n Yanto yang adalah keponakan Hj. Mailan. Saksi Yanto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut juga menerangkan Pukasan Beha memiliki nama lain yang dikenal dimasyarakat yakni H. Lasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Para Saksi Penggugat Konvensi, pada tahun 1999 keluarga Hj. Mailan pindah dari Paloh ke Pontianak dan kemudian pindah ke Jawa akibat adanya kerusuhan di Sambas terkait etnis suku Madura;

Menimbang, bahwa terkait peralihan kepemilikan tanah objek sengketa milik H. Lasan alias Pukasan Beha kepada Penggugat Konvensi dipertimbangkan bukti surat Penggugat Konvensi sebagai berikut: jika bukti surat P-1 tersebut dikaitkan dengan bukti surat P-2 yakni Surat Keterangan Ahli Waris atas nama Rodiyah, P-3 berupa Surat Penyerahan tanggal 1 Juni 2015 yang dibuat oleh Rodiyah dan Nurhayati dan bukti surat P-4 berupa Kwitansi tanggal 1 Juni 2015 disimpulkan bahwa tanggal 1 Juni 2015, Rodiyah anak Pukasan Beha tersebut menyerahkan/ menjual kepada Nurhayati (Penggugat) sebidang tanah dengan panjang 241 m X lebar 22,50 m, yang terletak di Dusun Setinggak, Desa Sebusus, Kecamatan Paloh, Kabupaten Sambas sebagaimana Surat Keterangan Nomor. 46/1965, tanggal 18 Agustus 1965, dengan ganti rugi sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai apakah peralihan tanah dari Rodiyah kepada Penggugat Konvensi telah memenuhi syarat jual beli menurut ketentuan hukum adat;

Menimbang, bahwa terkait pemenuhan asas terang dan tunai dalam prosedur maupun dokumen sah peralihan tanah tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut: berdasarkan bukti surat tertanda P-3 yakni Surat Penyerahan tanggal 1 Juni 2015 dan bukti surat tertanda P-4 yakni Kwitansi tanggal 1 Juni 2015 didapat fakta hukum bahwa jual beli atas tanah tersebut tidak dilakukan dihadapan Kepala Desa, melainkan dalam bukti surat tersebut Penggugat dan Rodiyah yang disaksikan oleh dua orang saksi a.n Syahid Umar dan a.n Syaiful Anam hanya membuat keterangan bahwa Penggugat telah membayar uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kepada Rodiyah atas sebidang tanah sebagaimana Surat Keterangan Nomor. 46/1965, dengan panjang 241 m X lebar 22,50 m (dengan luas kurang lebih 5.422 m²) yang terletak di Dusun Setinggak, Desa Sebusus, Kecamatan Paloh, Kabupaten Sambas;

Menimbang, bahwa karena bukti surat P-3 dan P-4 yang dijadikan dasar kepemilikan Penggugat Konvensi terhadap tanah objek sengketa merupakan surat dibawah tangan, dan dalam perkara ini dibantah kebenaran

Halaman 56 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



substansinya oleh pihak lawan maka sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, untuk diterimanya kebenaran isi dari bukti surat di bawah tangan tersebut haruslah mendapat pengakuan pembuatnya di hadapan Hakim atau perlu dukungan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta persidangan Rodiyah dan kedua saksi yang tercantum dalam bukti surat tertanda P-3 yakni Surat Penyerahan tanggal 1 Juni 2015 tidak dihadirkan dan dijadikan saksi di persidangan oleh Penggugat Konvensi. Melainkan Penggugat Konvensi mengajukan 3 (tiga) orang saksi bernama Mukin, Rabudin, Sapa'ah. Mukin dan istrinya Sapa'ah adalah orang yang pernah mengelolah objek sengketa sedangkan Rabudin pernah menjabat sebagai Ketua RT.001 Rw.009 Desa Sebusus sejak tahun 2001 sampai tahun 2019;

Menimbang, bahwa adapun fakta yang dapat disimpulkan dari kesesuaian antara keterangan Saksi Penggugat Konvensi berkaitan dengan dalil kepemilikan tanah Penggugat Konvensi yakni Penggugat memiliki tanah tersebut dengan cara membeli tanah objek sengketa sekaligus tanah yang berada dibelakangnya dari ahli waris H. Lasan alias Pukasan Beha yang bernama Rodiyah pada tahun 2015, hal ini baru diketahui para saksi dari keterangan Penggugat (Nurhayati) pada hari Kamis, tanggal 10 Februari 2022, keterangan ini bersesuaian dengan pernyataan yang dibuat Mukin pada bukti surat P-16. Selain itu Para Saksi juga menerangkan bahwa Penggugat (Nurhayati) tidak ada menunjukkan surat menyurat mengenai tanah yang diakuinya sebagai miliknya tersebut;

Menimbang, bahwa para saksi tidak pernah melihat Penggugat (Nurhayati) telah mengelola atau mengerjakan tanah objek sengketa dan tidak mengetahui secara langsung penyerahan uang dalam kwitansi tersebut, melainkan pengetahuan Para Saksi adalah karena diberitahu oleh Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa terkait penelitian mengenai status tanah objek jual beli oleh Penggugat Konvensi, sehingga diketahui apakah tanah yang diperjual belikan adalah milik penjual dapat diketahui dari keterangan para saksi Penggugat yang menerangkan sebelum tanah objek sengketa dialihkan dan diserahkan kepada Tergugat II Kasuwanto dan tanah yang ada di belakang objek sengketa – sekitar tahun 2003 (para saksi tidak ingat pasti) saksi Mukin telah mengelola tanah tersebut sebagai lahan pertanian. Hingga saat ini saksi Mukin masih mengelola tanah yang ada di belakang objek sengketa karena objek sengketa telah diserahkan dan dibangun rumah oleh Tergugat II



Konvensi. Selama saksi Mukin mengelola tanah tersebut sampai sebelum gugatan ini diajukan. Penggugat Nurhayati tidak pernah datang atau keberatan kepada saksi Mukin karena mengusahakan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian saksi Mukin dan istrinya Sapa'ah menerangkan, karena Penggugat Konvensi datang kepada Para Saksi dengan menyatakan tanah seluas kurang lebih 5.422 m² terletak di Dusun Setinggak, Desa Sebusus, Kecamatan Paloh dan khususnya tanah yang sedang saksi Mukin kelolah adalah milik Penggugat Konvensi yang dibeli dari Rodyah ahli waris sah H. Lasan alias Pukasan Beha, maka Mukin dan istrinya Sapa'ah merasa takut dan mereka melakukan perdamaian dengan Penggugat Konvensi, dengan cara menyerahkan tanah yang saksi Mukin kelola tersebut kepada Penggugat Konvensi, perdamaian tersebut dituangkan dalam bukti surat P-16 yakni Surat Pernyataan yang dibuat oleh Mukin;

Menimbang, bahwa fakta hukum yang diperoleh dari bukti surat dan Saksi yang diajukan Penggugat Konvensi terkait tanah yang dikelola Saksi Mukin (tepatnya dibelakang objek sengketa) yang Penggugat Konvensi nyatakan sebagai satu kesatuan luasan tanah miliknya; ternyata telah memiliki sertipikat hak milik No 3342 atas nama pemegang hak Mukin, diterbitkan tanggal 29 November 2019 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sambas. Berdasarkan keterangan saksi Mukin, Sertipikat itu ia peroleh dengan mengajukan pendaftaran penerbitan sertipikat tanah kepada BPN Sambas melalui program PTSL (Pendaftaran tanah sistematis) dengan dasar kwitansi jual beli dan Surat Penyerahan Tanah. Surat yang dijadikan dasar penerbitan sertipikat tersebut adalah bukti surat P-13 yakni kuitansi tanggal 12 Oktober 2003 dan bukti surat tertanda P-18 yakni surat penyerahan dibuat dihadapan Kepala Desa sebusus tanggal 2 Oktober 2007 antara Mukin dan Yanto Bodang (orang yang sama dengan saksi Yanto, saksi dari Tergugat I Konvensi);

Menimbang, bahwa bukti surat P-14 berupa *Print out* Foto Nurhayati menerima penyerahan sertipikat a.n Mukin dan bukti surat P-15 berupa *Print out* Foto kedatangan Surat Pernyataan yang dibuat oleh Mukin, maka berdasarkan Pasal 5 UU 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, bukti surat tertanda T-2 dikategorikan sebagai hasil cetak dokumen elektronik apabila telah memenuhi prosedur forensik yang benar dan dapat dipastikannya validitas proses cetaknya, atau jika hasil cetak tersebut bersesuaian dengan alat bukti lainnya. Oleh karena *Print out Foto* tersebut mendukung keterangan saksi dan bukti surat P-13 maka Majelis Hakim



mempertimbangkan bukti ini hanya dimaksudkan untuk memperlihatkan situasi saat pelaksanaan perdamaian antara Mukin dan Penggugat Konvensi.

Menimbang, bahwa bukti surat P-17 yakni asli Sketsa Tanah Nurhayati, Majelis Hakim mempertimbangkan bukti surat tersebut hanyalah buatan sendiri dari Penggugat Konvensi guna memudahkan Majelis Hakim memahami letak tanah tersebut. Berdasarkan bukti surat P-17; batas sebelah selatan tanah yang didalilkan Penggugat Konvensi sebagai miliknya tertulis a.n H. Mutinggal/H.Adni/H.Zulkanaen, bukti surat P-18 (dipersidangan diajukan tanpa asli) yakni surat penyerahan tanah yang dibuat dihadapan Kepala Desa Sebusub dan dua orang saksi bernama Pajri dan Nurhayati tanggal 2 Oktober 2007 tertulis batas sebelah selatan adalah Nurhayati, jika kedua bukti surat tersebut dihubungkan dengan keterangan saksi Tergugat I Konvensi atas nama saksi Yanto dan Jasman didapatkan fakta hukum bahwa Mutinggal/Motinggal adalah suami dari Penggugat Nurhayati dan tanah yang berada di sebelah selatan objek sengketa adalah tanah milik Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat P-5 (sesuai dengan aslinya) berupa Penitipan Surat Keterangan Tanah yang dilakukan oleh Syahid Umar yakni cucu/ ahli waris keluarga H.Lasan Beha, P-8 (sesuai dengan aslinya) berupa Surat Pernyataan Penguasaan Tanah a.n Mastur diperoleh dari Syahid Umar, P-9 (tanpa asli) berupa Surat Pernyataan Penguasaan Tanah a.n Mastur diperoleh dari Syahid Umar, P-10 (tanpa asli) berupa Surat Pernyataan Penguasaan Tanah a.n Aban diperoleh dari Syahid Umar, P-11 (tanpa asli) berupa Surat Pernyataan Penguasaan Tanah a.n Basiri diperoleh dari Syahid Umar, oleh karena tidak dijelaskan baik dalam dalil gugatan Penggugat Konvensi maupun dibuktikan dipersidangan maksud dan tujuan diajukannya kelima bukti surat tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat tidak mempertimbangkan bukti surat tersebut lebih lanjut;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mengkonfrontasikan dalil kepemilikan Penggugat Konvensi atas jual beli yang dilakukan Penggugat Konvensi sebagaimana di atas dengan sanggahan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tentang sahnya kepemilikan dan penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I Konvensi maka untuk terangnya pokok sengketa perkara a quo sebagaimana yang sudah dijelaskan sebelumnya, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan proses dan dokumen jual beli yang menjadi dasar kepemilikan sebagaimana dalil Para Tergugat Konvensi tersebut, barulah kemudian menyimpulkan dasar penguasaan atau kepemilikan atas objek sengketa yang terbukti;

Halaman 59 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat I Konvensi telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat T-I-1 sampai dengan T-I-4 serta 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Yanto dan saksi Jasman sedangkan Tergugat II Konvensi telah mengajukan bukti berupa bukti surat TII-1 sampai dengan TII-3. Seluruh bukti surat tersebut telah memenuhi syarat formal bukti surat dan Para Saksi Tergugat I Konvensi memberikan keterangannya dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan semua bukti – bukti yang diajukan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi, maupun Penggugat Konvensi. Dan akan dikonfrontasikan sepanjang terdapat relevansinya;

Menimbang, bahwa terkait dalil Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi yang menyatakan Tergugat I Konvensi sebagai pembeli dengan itikad baik – Tergugat I Konvensi menerangkan bahwa ia memperoleh tanah objek sengketa dari Tergugat II Konvensi melalui Tergugat III, sedangkan Tergugat II membeli tanah objek sengketa dari seseorang yang bernama Mukin;

Menimbang, bahwa terkait proses dan mekanisme jual beli yang dilakukan Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi dipertimbangkan bukti surat tertanda TI-4 yakni Surat Penyerahan tanggal 24 Oktober 2019. Bukti surat ini membuktikan bahwa pada tanggal tersebut Kasuwanto, S.H. (Tergugat II Konvensi) dihadapan Kepala Desa Sebusus dan disaksikan tiga orang saksi yakni Doni, Raslim dan Dino telah menyerahkan sebidang tanah yakni objek sengketa kepada Wawan Mursalin (Tergugat I Konvensi), dengan harga ganti rugi sejumlah Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah). Bukti surat tersebut juga bersesuaian dengan keterangan Saksi Penggugat Konvensi a.n Rabudin dan Sapa'ah serta Saksi Tergugat I Konvensi a.n Jasman (adalah yang membeli tanah di batas sebelah utara objek sengketa), pada pokoknya disimpulkan Tergugat I Konvensi mendapatkan tanah objek sengketa dari Tergugat II dan kemudian antara tahun 2020 s.d 2021 Tergugat I Konvensi telah membangun rumah diatasnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti surat tertanda TII-2 Surat Pernyataan tanggal 1 April 2011 atas nama Kasuwanto, S.H, dihadapan Kepala Desa Sebusus dan dua orang saksi Asnan Tauran dan Raslim dibuktikan bahwa Tergugat II Konvensi menguasai tanah objek sengketa sejak tahun 2011 yang asal usul perolehannya didapat dari penyerahan sdr. Mukim pada tahun 2011;



. Menimbang, bahwa terdapat perbedaan nama “Mukim” dalam bukti surat tertanda TII-2 dan beberapa bukti surat lainnya dengan nama seseorang dalam dalil jawaban Para Tergugat Konvensi yang menyerahkan tanah kepada Tergugat II Konvensi tertulis a.n “Mukin”. Untuk mengetahui apakah kedua nama tersebut sesungguhnya adalah satu orang yang sama atau tidak, maka dipertimbangkan sebagai berikut: walaupun awalnya Saksi a.n Mukin yang dihadirkan Penggugat Konvensi tidak mengakui perihal nama Mukim yang tercantum dalam bukti surat yang diajukan oleh Tergugat Konvensi adalah dirinya namun berdasarkan fakta hukum di Persidangan, saat ditunjukkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi tertanda P-18 yakni surat penyerahan dari Yanto Bodang kepada Mukim dan bukti surat tertanda P-13 berupa kuitansi penyerahan uang oleh Mukim sejumlah Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah), Saksi Mukin tersebut mengakui di hadapan Majelis Hakim bahwa perbuatan hukum maupun nama “Mukim” pada kedua bukti surat Penggugat Konvensi itu adalah benar dirinya sendiri, dan kemudian ia diminta untuk bertandatangan di selembar kertas, maka Majelis Hakim menyimpulkan tanda tangan yang dibuatnya di persidangan itu identik dengan semua tandatangan yang tertulis a.n Mukim maupun a.n Mukin kecuali tanda tangan Mukin pada bukti surat P-16. Selain itu sebagaimana keterangan saksi Rabudin orang yang bernama Mukin di Desa saksi tersebut hanya satu orang, dengan demikian cukup alasan untuk menyatakan nama Mukim maupun Mukin dalam perkara *a quo* adalah satu orang yang sama;

Menimbang, bahwa terkait dalil Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tentang terjadinya penyerahan atau jual beli tanah objek sengketa yang ia lakukan dengan Mukim alias Mukin telah dilakukan dengan itikad baik karena dokumen jual beli dibuat dihadapan Kepala Desa Sebusus. Hal ini dibuktikan dengan bukti surat tertanda TI-2 yaitu Surat Penyerahan tanggal 1 April 2011, isinya menerangkan Mukim dihadapan Kepala Desa Sebusus dan dua orang saksi telah menyerahkan kepada Tergugat II Konvensi objek sengketa dengan harga ganti rugi sejumlah Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah). Terhadap bukti surat tersebut telah ternyata bahwa telah bersesuaian pula dengan keterangan Saksi Penggugat Konvensi a.n Mukin dan Sapa’ah pada pokoknya menerangkan Saksi Mukin menyerahkan tanah obejek sengketa tersebut kepada Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa lebih lanjut kedua Saksi Penggugat Konvensi a.n Mukin dan Sapa’ah menjelaskan bahwa penyerahan oleh Saksi Mukin dilakukan karena adanya paksaan dan ancaman dari Tergugat II Konvensi.

Halaman 61 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



Terhadap hal tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut: paksaan maupun ancaman kepada Saksi Mukin yang mengakibatkan Saksi Mukin tidak dapat menghindar untuk membuat perikatan jual beli haruslah terlebih dahulu dibuktikan dan diputus dalam suatu perkara yang khusus terkait dengan itu, yakni pembatalan perjanjian karena cacat materil saat pembuatannya. Menurut hemat Majelis Hakim, dengan memperhatikan kesehatan mental maupun fisik saksi Mukin, serta sebagaimana keterangan Mukin dan Sapa'ah bahwa atas peralihan tanah objek sengketa, saksi Mukin telah menerima uang ganti rugi dari Tergugat II sejumlah Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah), maka sudah sepatutnya alasan paksaan tersebut tidak relevan untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti surat tertanda TI-1 berupa Surat Pernyataan tanggal 7 Januari 2010, atas nama Mukim dihadapan Kepala Desa Sebusus dan dua orang saksi a.n Asnan Tauran dan Raslim dibuktikan bahwa Mukin menguasai, menggunakan dan mengerjakan tanah objek sengketa secara berturut-turut sejak tahun 2007, yang riwayat asal usul perolehannya didapat dari penyerahan sdr Yanto Bodang pada tahun 2007;

Menimbang, bahwa oleh karena fakta hukum yang telah terurai di atas Para Pihak membuktikan asal usul tanah objek sengketa berasal dari milik Pukasan Beha, namun jika dihubungkan dengan bukti surat Tergugat Konvensi tertanda TI-1 tersebut, ternyata pada tahun 2007 pihak yang menjual kepada Mukin adalah Yanto Bodang. Dokumen penyerahan/ jual beli antara saksi Mukin dengan Yanto Bodang malahan didukung dari bukti surat yang diajukan Penggugat Konvensi tertanda P-18 yakni Surat Penyerahan Tanah tanggal 2 Okt 2007 oleh Yanto Bodang kepada Mukim atas sebidang tanah perkebunan dengan luas 4.800 m² (rincian lebar 20 m dan panjang 240 m) dan bukti surat tertanda P-13 yakni kuitansi penyerahan uang sejumlah Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 12 Okt 2003 oleh Mukim kepada Yanto Bodang. Meskipun bukti surat P-18 tidak pernah ditunjukkan aslinya di persidangan, namun karena bukti surat tersebut bersesuaian dengan bukti surat TI-1 dan P-13 yang ditunjukkan aslinya, serta orang yang membuatnya yakni Mukin dan Yanto Bodang membenarkan bukti surat beserta peristiwa hukum di dalamnya, maka bukti surat tersebut akan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda TI-1, P-13 dan P-18 telah membuktikan bahwa pada tahun 2007 dihadapan Kepala Desa Sebusus dan dua orang saksi atas nama Pajri dan Nurhayati telah terjadi penyerahan tanah



dari Yanto Bodang seluas 4.800 m² dengan lebar 20 m dan panjang 240 m (tanah objek sengketa sampai dengan tanah yang ada dibelakangnya) kepada Saksi Mukin dengan uang ganti rugi sejumlah Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah). Latar belakang jual beli tersebut dijelaskan lebih lanjut dalam keterangan saksi Mukin dan Yanto Bodang serta Rabudin. Adapun fakta yang dapat disimpulkan dari kesesuaian antara keterangan saksi - saksi dengan bukti surat yang diajukan Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tersebut adalah:

1. Bahwa ketika Hj. Mailan keluar dari sambas akibat kerusakan tahun 1999, meminta tolong kepada Yanto Bodang yang adalah keponakan Hj. Mailan untuk meminjam uang, kemudian Yanto Bodang datang kepada saksi Mukin meminjam uang sejumlah Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) untuk biaya perobatan Hj. Mailan. selanjutnya Yanto Bodang meminjamkan tanah seluas ± 4.820 m² dengan ukuran panjang 241 meter dan lebar 20 meter milik Hj. Mailan yang terletak di Dusun Setingga, Desa Sebusus, Kecamatan Paloh, Kabupaten Sambas kepada saksi Mukin, lalu tanah dikelola dengan ditanami kopi, rambutan, nangka, betek dan lain-lainnya oleh saksi Mukin;
2. Bahwa uang pinjaman dari Mukin kepada Yanto Bodang tersebut dibuat dalam kuitansi penyerahan tanggal 12 Oktober 2003 yang isinya menerangkan pembayaran sebidang tanah perumahan dan perkebunan letak, Rt.01 /09 (Merebau) Dusun Setingga, dengan luas lahan 4.800 m² Tanah tersebut milik Hj. Mailan;
3. Bahwa karena uang dari saksi Mukin tidak bisa dibayar Hj. Mailan maka selanjutnya tahun 2007 tanah tersebut dijual dan diserahkan Hj. Mailan kepada Mukin melalui perantara Yanto Bodang seharga Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
4. Bahwa dasar saksi Yanto Bodang telah menanda tangani surat penyerahan untuk menjual tanah kepada Mukin adalah adanya pembicaraan Hj. Mailan kepada saksi Yanto Bodang melalui Telepon yang mengatakan menguasai kepada saksi Yanto Bodang untuk menjual tanah miliknya kepada saksi Mukin;
5. Bahwa saksi Yanto Bodang berani menjual tanah milik Hj. Mailan karena Hj. Mailan telah mempunyai hutang kepada Mukin;
6. Bahwa Hj. Mailan menjual tanah miliknya kepada saksi Mukin melalui perantara saksi Yanto Bodang dan tidak ikut menanda tangani surat



- penyerahan yang dibuat oleh Mukin karena Hj. Mailan sudah pindah ke Pontianak dan kemudian pindah ke Jawa akibat adanya kerusuhan;
7. Bahwa saksi Mukin maupun Yanto masih ingat dan membenarkan kwitansi serta surat penyerahan yang diperlihatkan adalah kwitansi dan surat penyerahan yang dibuat sewaktu jual beli tanah dilakukan antara saksi dengan Mukin;
 8. Bahwa tanah dijual atau diserahkan kepada saksi Mukin ketika H. Lasan/Pukadan Beha sudah meninggal dunia;
 9. Bahwa beberapa tahun kemudian Tergugat III mengakui tanah dibagian depan (tanah objek sengketa) adalah miliknya maka Saksi Mukin melakukan pembelian tanah objek sengketa untuk kedua kalinya dengan membayar uang sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) kepada Tergugat III;
 10. Bahwa transaksi jual beli saksi Mukin dari Tergugat III dituangkan dalam kuitansi, namun kuitansi tersebut telah diambil oleh Tergugat III saat tanah objek sengketa diserahkan kepada Tergugat II Konvensi;
 11. Bahwa sampai saat ini saksi Mukin masih mengelolah tanah yang berada dibelakang objek sengketa dan menurut pengetahuan saksi Rabudin di Masyarakat Desa tempat tinggal saksi Mukin tanah objek sengketa dan tanah yang berada dibelakangnya awalnya adalah milik H.Lasan kemudian saat ini tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I Konvensi sedangkan tanah dibelakangnya adalah milik Mukin;
 12. Bahwa berdasarkan kwitansi jual beli dan Surat Penyerahan Tanah, saksi Mukin mendaftarkan tanah dibelakang objek sengketa yang ia kuasai melalui program PTSL (Pendaftaran tanah sistematis) sehingga terbit sertipikat a.n pemegang hak Mukin;

Menimbang, bahwa terkait isi dalam dokumen jual beli/ penyerahan tanah yang dilakukan Yanto Bodang atas tanah milik H.Lasan/ Hj. Mailan kepada saksi Mukin mendapat pengakuan dari Yanto Bodang dan Mukin di hadapan Majelis Hakim. Pengakuan Yanto Bodang penyerahan olehnya tersebut atas dasar permintaan bibinya Hj. Mailan dan terkait uang ganti rugi/ penjualan juga diserahkan kepada bibinya tersebut. Pengakuan tersebut sama seperti yang diterangkan oleh saksi Mukin dan saksi Rabudin selaku Ketua RT yang menunjukkan lokasi tanah yang diserahkan Yanto Bodang kepada saksi Mukin.

Menimbang, bahwa atas pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat: oleh karena adanya keadaan kerusuhan Sambas tahun 1999



terkait etnik suku Madura yang mengharuskan keluarga H.Lasan/ Hj. Mailan meninggalkan tempat tinggal maupun barang tidak bergerak (tanah) miliknya, maka demi mewujudkan tujuan hukum yakni terciptanya kepastian, kemanfaatan dan keadilan hukum baik bagi Pembeli maupun Hj. Mailan sebagai Penjual sekaligus pemilik asal yang terbatas melakukan perbuatan hukum atas harta bendanya, serta dalam hal kondisi kerusakan demikian belum diatur mekanisme yang dipergunakan untuk mempertahankan hak milik atas tanahnya tersebut maka dengan memperhatikan fakta hukum pembuktian yang telah dilakukan di persidangan, Majelis Hakim menilai bahwa meskipun secara formal surat penyerahan maupun kuitansi tersebut dilakukan oleh Yanto Bodang namun secara materil penjual dalam penyerahan maupun kuitansi penjualan kepada Mukin dilakukan oleh Hj. Mailan;

Menimbang, bahwa dari hasil konfrontisasi proses dan dokumen jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi maupun Tergugat Konvensi disimpulkan proses maupun dokumen jual beli tanah yang Penggugat Konvensi lakukan tidak memenuhi syarat pelaksanaan jual beli menurut ketentuan hukum adat maka sudah sepatutnya pula Penggugat Konvensi dinyatakan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik. Sebaliknya berdasarkan uraian pertimbangan di atas telah terbukti Tergugat I Konvensi maupun turunannya merupakan pembeli yang sah atas tanah objek sengketa karena proses dan dokumen jual beli tanah telah dibuktikan memenuhi syarat jual beli menurut hukum adat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti jual beli antara Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dilakukan secara terang dan dihadapan Kepala Desa maka Tergugat I Konvensi dapat dinilai sebagai pembeli beritikad baik yang patut mendapat perlindungan hukum sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang rumusan hasil kamar perdata tahun 2016 jo Putusan MARI Nomor 3201K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 yang menyatakan bahwa : *"(1) Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi. (2) Jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik"*;

Menimbang, bahwa jika ditelusuri kembali uraian pertimbangan di atas, ternyata Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatan bahwa Penggugat Konvensi sebagai pemilik tanah objek sengketa dan sebaliknya Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi berhasil membuktikan dalil bantahannya sehingga gugatan Penggugat Konvensi pada petitum ke-3 tidak beralasan hukum dan patut dinyatakan ditolak;

Halaman 65 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



Menimbang, bahwa dengan ditolaknya gugatan Penggugat Konvensi pada petitum ke-3 yang menurut hemat Majelis Hakim merupakan pokok gugatan dalam perkara *in casu*, maka petitum gugatan Penggugat Konvensi yang lainnya yaitu Petitum ke-2, ke-4 sampai dengan ke-9, yang bergantung pada petitum ke-3 tersebut untuk dapat dikabulkan atau ditolak - tidak perlu dipertimbangkan secara terperinci lagi dan patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan di atas, jelas kiranya bahwa gugatan Penggugat Konvensi ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa pihak Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dalam jawabannya telah mengajukan Gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Para Penggugat Rekonvensi ini adalah pembeli yang beritikad baik dan kerenanya sebagai pemilik sah atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi juga mendalilkan bahwa Gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah perbuatan melawan hukum dan yang oleh karena timbulnya gugatan Konvensi telah mengusik Penguasaan dan Kepemilikan Penggugat I Rekonvensi atas objek sengketa, seharusnya adanya kesadaran dan keinsafan Tergugat Rekonvensi sebelum melakukan gugatan bahwa apa yang ia lakukan telah merugikan Para Penggugat Rekonvensi secara moril maupun materil;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi meminta ganti kerugian yaitu kerugian materil yang nyata nyata diderita dengan mengeluarkan Pembiayaan operasional perkara yakni masing-masing sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan Rp189.770.000,00 (seratus delapan puluh sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah) serta kerugian Immateril disebabkan karena Para Pengugat Rekonvensi tidak dapat menggunakan hak miliknya secara maksimal akibat adanya gugatan Konvensi berikut pencemaran nama baik Para Penggugat Rekonvensi oleh Tergugat Rekonvensi, yang masing-masing rinciannya jika dinilai dengan uang sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Gugatan Rekonvensi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa diajukannya suatu gugatan ke Pengadilan adalah suatu upaya yang diatur oleh undang-undang dan bukanlah suatu perbuatan melawan hukum, lagi pula sebagaimana dalil tetap yang telah diakui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau setidaknya tidak disangkal para pihak penguasaan objek sengketa berada pada Penggugat Rekonvensi sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka menurut hemat Majelis Hakim petitum penggugat dalam Rekonvensi yang menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya gugatan Para Penggugat Rekonvensi pada petitum ke-2 tentang menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang menurut hemat Majelis Hakim merupakan pokok gugatan dalam perkara *in casu*, maka petitum gugatan Para Penggugat Rekonvensi lainnya yang bergantung pada petitum ke-2 tersebut untuk dapat dikabulkan atau ditolak - tidak perlu dipertimbangkan secara terperinci lagi dan patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan di atas, jelas kiranya bahwa gugatan Para Penggugat Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 192 (1) R.Bg disimpulkan pembebanan biaya perkara ditetapkan kepada pihak yang kalah;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi tidak dapat berdiri sendiri melainkan ada karena adanya gugatan konvensi, sedangkan gugatan konvensi dalam perkara ini dinyatakan ditolak maka sudah sepatutnya Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg)*, Reglemen Acara Perdata (Rv), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI-----

Menyatakan menolak eksepsi Tergugat I dan II konvensi untuk seluruhnya;-----

DALAM POKOK PRKARA-----

Halaman 67 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI -----

Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dan II konvensi untuk seluruhnya; -----

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI -----

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.458.000,00 (empat juta empat ratus lima puluh delapan ribu rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sambas Kelas II, pada hari Rabu, tanggal 13 April 2022, oleh kami, Ageng Priambodo Pamungkas, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Yola Eska Afrina Sihombing, S.H., Ingrid Holonita Dosi, S.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sambas Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs pada tanggal 27 September 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 14 April 2022 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Junaidi, Panitera Pengganti serta Kuasa Penggugat Konvensi, Kuasa Tergugat Konvensi I dan Kuasa Tergugat II Konvensi.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yola Eska Afrina Sihombing, S.H. Ageng Priambodo Pamungkas, S.H., M.H.

Ingrid Holonita Dosi, S.H.

Panitera Pengganti,

Junaidi

Perincian Biaya:

- | | | |
|----------------------|----|-----------|
| 1. Biaya Pendaftaran | Rp | 30.000,00 |
| 2. Biaya Proses | Rp | 50.000,00 |

Halaman 68 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Sbs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Relas Panggilan dan PNPB	Rp.2.573.000,00
4. Biaya Pemeriksaan Setempat dan PNPB	Rp.1.660.000,00
5. Sumpah	Rp 125.000,00
6. Biaya Meterai	Rp. 10.000,00
7. Biaya Redaksi	Rp. 10.000,00
Jumlah	Rp4.458.000,00 (empat juta empat ratus lima puluh delapan ribu rupiah)