



**P U T U S A N**  
**Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

- I. RUMSIYAH**, umur 76 tahun, tempat/tanggal lahir Padang Cermin, 15 Juni 1945, pekerjaan mengurus rumah tangga, beralamat di Desa Padang Cermin, Kecamatan Padang Cermin, Kabupaten Pesawaran;
- II. HANAFI**, umur 63 tahun, tempat/tanggal lahir Padang Cermin, 7 Juni 1958, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Kelurahan Pesawahan, Kecamatan Teluk Betung Selatan, Kota Bandar Lampung;
- III. DARMAWAN**, umur 57 tahun, tempat/tanggal lahir Padang Cermin, 15 Juli 1964, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Kelurahan Pesawahan, Kecamatan Teluk Betung Selatan, Kota Bandar Lampung;
- IV. RITA WATI**, umur 66 tahun, tempat/tanggal lahir Lampung, 26 Oktober 1965, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Desa Padang Cermin, Kecamatan Padang Cermin, Kabupaten Pesawaran;
- V. BAHRUN PAJAR**, umur 52 tahun, tempat/tanggal lahir Lampung, 9 Juni 1969, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Cilandak Dalam 68, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan;

Bahwa kesemuanya adalah ahli waris dari Abdul Jabar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wayan Saka, S.H., M.H., Mario Andreansyah, S.H., M.H., C.M., Ahmad Syarifudin, S.H., dan Shintia Dwi Damayanti, S.H., para Advokat dari kantor hukum "Bottingo Law Firm" yang berkedudukan di Jalan Wolter Monginsidi Nomor 202, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Februari 2022, yang telah didaftar dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gedong Tataan Nomor 19/SK/03/2022/PN Gdt tanggal 10 Maret 2022;

Bahwa **Penggugat V Bahrhun Pajar**, meninggal dunia pada tanggal 6 September 2022 berdasarkan Surat Keterangan Kematian No. 470/110/VII.05.03/IX/2022 dan kedudukannya digantikan oleh salah satu ahli warisnya yaitu **Yuniar** sebagaimana Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 100/133/VII.05.03/IX/2022 yang telah pula memberikan Kuasa kepada Wayan Saka, S.H., M.H., Mario Andreansyah, S.H., M.H., C.M., Ahmad Syarifudin, S.H., dan Shintia Dwi Damayanti, S.H., para Advokat dari kantor hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Bottingo Law Firm" yang berkedudukan di Jalan Wolter Monginsidi Nomor 202, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2022, yang telah didaftar dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gedong Tataan Nomor 72/SK/09/2022/PN Gdt tanggal 14 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

## Lawan:

**I. SAKDUN**, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Desa Padang Cermin, Kecamatan Padang Cermin, Kabupaten Pesawaran. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ezma Efendi, S.H. Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum "Ezma Efendi, S.H. dan Rekan" yang berkedudukan di Jl. Raya Gedong Tataan, Kedondong, Gedong Tataan, Kabupaten Pesawaran, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2022, yang terdaftar dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gedong Tataan Nomor 16/SK/03/2022/PN Gdt tanggal 7 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**II. SUPARNO alias SUPARNO SAID**, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Desa Padang Cermin, Kecamatan Padang Cermin, Kabupaten Pesawaran, namun sekarang tidak diketahui lagi alamatnya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**III. SINGGIH HARTONO**, pekerjaan Tentara Nasional Indonesia (TNI), beralamat di Rawa Subur, RT.001, RW.002, Desa Padang Cermin, Kecamatan Padang Cermin, Kabupaten Pesawaran. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ezma Efendi, S.H. Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum "Ezma Efendi, S.H. dan Rekan" yang berkedudukan di Jl. Raya Gedong Tataan, Kedondong, Gedong Tataan, Kabupaten Pesawaran, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2022, yang terdaftar dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gedong Tataan Nomor 17/SK/03/2022/PN Gdt tanggal 10 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

**IV. DIDI PUJIHARTONO Bin HASAN RIYADI**, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Desa Padang Cermin, Kecamatan Padang Cermin, Kabupaten Pesawaran. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ezma Efendi, S.H. Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum "Ezma Efendi, S.H. dan Rekan" yang berkedudukan di Jl. Raya Gedong Tataan, Kedondong, Gedong Tataan, Kabupaten Pesawaran, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2022, yang terdaftar

Halaman 2 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt



dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gedong Tataan Nomor 16/SK/03/2022/PN Gdt tanggal 7 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

**V. PT. TELEKOMUNIKASI SELULAR (TELKOMSEL) CABANG LAMPUNG,**

berkedudukan di Jl. Cut Nyak Dien Nomor 78, Palapa, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung, yang diwakili oleh Hendri Mulya Syam, selaku Direktur Utama. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada R. Editya Hernugraha, Bambang K. Tjahyono, Anthony Rosandy, Risdiyanto, Diah Waskita, Ruben J. Ariando, Humaidi, Sugirianto, Nugraha Ramadhan, Dendy M. Raharja, Rudi Santoso, Prianugra Naratama, Rizal Antori, para karyawan PT. Telekomunikasi Selular, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 055/SKK/III/2022 tanggal 31 Maret 2022, yang terdaftar dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gedong Tataan Nomor 31/SK/04/2022/PN Gdt tanggal 14 April 2022. Bahwa Tergugat V dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus Substitusi kepada Binsar Ronitua Sundoro, S.H., Surezeki Hutagaol, S.H., Ammy A.F. Surya, S.H., M.Kn, Aji Sasongko, S.H., Sofian Herianto Sianipar, S.H., Naek Chandro P. Sihombing, S.H., Shinta Sriwijaya, S.H., LL.M., Mandlyson G. Yohanes, S.H., Laurencius J. Sinurat, S.H., Jesayas, S.H., Romanus Boli Rebon, S.H., Ari Satria, S.H., Hendri Siahaan, S.H., Charlie Crossby Marpaung, S.H., Julian David Sibarani, S.H., Hendra Ganda Marpaung, S.H. para Advokat dari Kantor Hukum "Binsar Hutadjulu & Partners" yang berkedudukan di Kantor Epicentrum Walk, Strata Office 5th Floor Suites B. 508 – 509 – 510 – 516, Jl. H.R. Rasuna Said, Jakarta 12960, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor 078/SKK/IV/2022 tanggal 19 April 2022 yang terdaftar dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gedong Tataan Nomor 35/SK/05/2022/PN Gdt tanggal 12 Mei 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;

Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara bersama-sama selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

**VI. ATUN**, beralamat di Desa Padang Cermin, Kecamatan Padang Cermin, Kabupaten Pesawaran, selaku ahli waris dari Said Glr. Karia Lawi Djaja, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

**VII. CAMAT PADANG CERMIN**, beralamat di Jalan Raya Way Ratai, Dusun Kejadian, Desa Padang Cermin, Kecamatan Padang Cermin, Kabupaten Pesawaran, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;



**VIII. KEPALA DESA PADANG CERMIN**, beralamat di Jalan Raya Way Ratai,  
Dusun Kejadian, Desa Padang Cermin, Kecamatan Padang Cermin,  
Kabupaten Pesawaran, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;  
Bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III secara  
bersama-sama selanjutnya disebut sebagai **Para Turut Tergugat**;  
Pengadilan Negeri tersebut;  
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;  
Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;  
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18  
Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Gedong Tataan pada tanggal 23 Februari 2022 melalui e-court dengan  
Nomor Register 4/Pdt.G/2022/PN Gdt, telah mengajukan gugatan sebagai  
berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku ahli waris dari Almarhum ABDUL JABAR  
(atau disingkat A. JABAR), berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang  
dibuat dihadapan Kepala Desa Padang Cermin pada tanggal 15 September  
2020;
2. Bahwa Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) telah meninggal dunia pada  
tanggal 03 Juni 2017 sebagaimana dalam Surat Keterangan Kematian  
Nomor : 715/VII.05.03/IX/2020 tanggal 15 September 2020;
3. Bahwa Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) meninggalkan harta warisan  
berupa sebidang tanah seluas kurang lebih 8.000 m<sup>2</sup> (delapan ribu meter  
persegi) yang terletak di Jalan Raya Way Ratay Desa Padang Cermin  
Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran.

#### **URAIAN DUDUK PERKARA:**

1. Bahwa semasa hidup nya Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) memiliki  
sebidang tanah seluas kurang lebih 8.000 m<sup>2</sup> (delapan ribu meter persegi)  
yang terletak di Jalan Raya Way Ratay Desa Padang Cermin Kecamatan  
Padang Cermin Kabupaten Pesawaran yang telah dibeli dari Sdr. SAID Glr.  
KARIA LAWI DJAJA (alm) pada tahun 1964, berdasarkan Surat Jual  
Kurung tanggal 22 Agustus 1964; dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara : berbatasan dengan Sungai;
  - Sebelah selatan : berbatasan dengan Jalan Raya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah timur : berbatasan dengan sungai dan tanah milik Siswoyo;
  - Sebelah barat : berbatasan dengan Sungai Nabang;
2. Bahwa dari awal tanah tersebut dibeli, Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) semasa hidupnya tidak pernah mengalihkan bidang tanah tersebut baik dalam bentuk menjual, menyewakan, menggadaikan, ataupun menghibahkannya kepada pihak manapun;
  3. Bahwa kepemilikan tanah tersebut tidak pernah bermasalah dan atau berkendala sehingga bidang tanah tersebut selalu diurus, dirawat dan dikelola dengan baik oleh Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) semasa hidupnya bersama anak-anaknya yakni Para Penggugat, dan memberikan hasil bagi Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dari tanam tumbuh berupa perkebunan pohon kelapa diatasnya;
  4. Bahwa sekitar tahun 2000an, ternyata Tergugat I telah melakukan menyerobotan dengan cara menguasai tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) serta mendirikan bangunan-bangunan diatasnya yang kemudian disewakan kepada orang lain tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR);
  5. Bahwa beberapa tahun kemudian, ternyata Tergugat III dan Tergugat IV juga telah menyerobot dan menguasai sebagian tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dengan cara mendirikan bangunan rumah diatasnya tanpa sepengetahuan, tanpa hak dan tanpa izin dari Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR);
  6. Bahwa pada sekitar tahun 2004, Tergugat V juga telah menguasai tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dengan cara mendirikan Tower/stasiun pemancar tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR);
  7. Bahwa karena merasa Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) semasa hidupnya tidak pernah menjual tanah tersebut kepada pihak lain, namun tanah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tanpa izin dari Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR). Namun diantara mereka Penggugat hanya mengenal Tergugat I, maka akhirnya sekitar bulan Februari 2021, Penggugat mengkonfirmasi dan mengklarifikasi kepada Tergugat I atas tindakan penguasaan tanah yang dilakukannya terhadap tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dan meminta Tergugat I untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat, namun Tergugat I tetap berdalih bahwa penguasaan yang

Halaman 5 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt

#### Disclaimer

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

Halaman 5





dilakukannya adalah sah dan Tergugat I tidak mau menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat;

8. Bahwa Penggugat sudah berulang kali mengingatkan Tergugat I bahwasanya tanah tersebut adalah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR), dan berulang kali juga mengingatkan Tergugat I agar menghentikan perbuatan penguasaan atas tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dan segera menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat selaku ahli waris dari Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR); namun Tergugat I tetap tidak mau menghiraukannya dan sampai dengan saat ini Tergugat I masih tetap menguasai tanah objek sengketa aquo tersebut tanpa izin dari Penggugat;
9. Bahwa pada sekitar bulan Oktober 2021, Penggugat menemui Turut Tergugat III selaku Kepala Desa setempat untuk menanyakan tentang dasar penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dan meminta Turut Tergugat II untuk menerbitkan surat atas tanah peninggalan dari Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) tersebut, namun Turut Tergugat III menolaknya dengan alasan bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat I berdasarkan pada akta jual beli;
10. Bahwa dari pertemuan Penggugat dengan Turut Tergugat III tersebut, Penggugat baru mengetahui bahwa tanah peninggalan Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) ini ternyata sebagian telah dijual lagi oleh Tergugat II (anak kandung dari Sdr. SAID Glr. KARIA LAWI DJAJA) kepada Tergugat I pada tahun 1996 yakni seluas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) sebagaimana Surat Keterangan Jual Beli yang dibuat dihadapan Kepala Desa Padang Cermin (Turut Tergugat III) tanggal 26 Februari 1996 lalu kemudian dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Camat Padang Cermin (Turut Tergugat II) sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor : 083/Kec.Pc/1997 tanggal 25 April 1997, secara tanpa hak, tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) selaku pemilik sah atas tanah tersebut;
11. Bahwa atas perbuatan dari Tergugat I yang telah melakukan menyerobotan dan menguasai tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) serta mendirikan bangunan-bangunan diatasnya yang kemudian disewakan kepada orang lain, perbuatan Tergugat II yang tanpa hak telah menjual kembali sebagian tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) tersebut kepada Tergugat I seluas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), Perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV yang telah menyerobot dan



menguasai sebagian lagi tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dengan cara mendirikan bangunan rumah di atasnya, serta perbuatan Tergugat V juga telah menguasai tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dengan cara mendirikan Tower/stasiun pemancar tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR), telah merugikan Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) semasa hidupnya dan Penggugat karena membuat Penggugat selaku ahli waris dari Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) tidak bisa menggarap, mengelola dan menikmati hasil serta tidak bisa menikmati hak-haknya sebagaimana layaknya seorang pemilik tanah pada umumnya hingga saat ini.

12. Bahwa karena Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) semasa hidupnya tidak pernah menjual, menyewakan, menggadaikan, ataupun menghibahkan tanahnya tersebut kepada Para Tergugat atau pihak lainnya, maka Pebuatan-perbuatan dari :
- Tergugat I yang telah melakukan penyerobotan dengan cara menguasai tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) serta mendirikan bangunan-bangunan di atasnya yang kemudian disewakan kepada orang lain,
  - Tergugat II (anak kandung dari Sdr. SAID Glr. KARIA LAWI DJAJA) telah menjual kembali sebagian tanah Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) kepada Tergugat I pada tahun 1996 seluas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) sebagaimana dalam Surat Keterangan Jual Beli yang dibuat dihadapan Kepala Desa Padang Cermin (Turut Tergugat IV) tanggal 26 Februari 1996 lalu kemudian dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor : 083/Kec.Pc/1997 tanggal 25 April 1997;
  - Perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV yang telah menyerobot dan menguasai sebagian tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dengan cara mendirikan bangunan rumah di atasnya;
  - Perbuatan Tergugat V yang telah menguasai tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dengan cara mendirikan Tower/stasiun pemancar tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR);

Termasuk perbuatan yang melanggar hak subjektif Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) serta Penggugat selaku ahli waris dari Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) yang juga selaku pemilik tanah yang sah atas suatu bukti kepemilikan yang sah, dan juga merupakan suatu pelanggaran



terhadap keputusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat terhadap pribadi atau benda orang lain; maka perbuatan dari Para Tergugat tersebut termasuk dalam perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

13. Bahwa Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyatakan *“tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”*;
14. Bahwa atas perbuatan dari Tergugat I yang telah melakukan penyerobotan dan menguasai tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) serta mendirikan bangunan-bangunan di atasnya yang kemudian disewakan kepada orang lain, perbuatan Tergugat II yang tanpa hak telah menjual kembali sebagian tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) tersebut kepada Tergugat I, Perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV yang telah menyerobot dan menguasai sebagian tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dengan cara mendirikan bangunan rumah di atasnya, perbuatan Tergugat V juga telah menguasai tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dengan cara mendirikan Tower/stasiun pemancar tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) tersebut secara nyata telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat baik secara materiil maupun imateriil;
15. Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) ataupun Penggugat selaku ahli warisnya atas perbuatan Para Tergugat tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:
  - a. Kerugian akibat tidak dapatnya Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) serta Penggugat selaku ahli waris dari Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) mengolah dan menikmati hasil dari tanam tumbuh di atas tanah aquo sejak sekitar tahun 2000an yang ditaksir adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
  - b. Kerugian akibat rusaknya tekstur serta kandungan hayati tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dikarenakan pendirian bangunan oleh Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V di atas tanah aquo yang untuk memulihkannya yang ditaksir sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
16. Bahwa kerugian imateriil yang diderita oleh Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) ataupun Penggugat selaku ahli warisnya atas perbuatan Para





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tersebut adalah dalam hal terforsirnya pikiran Penggugat memikirkan kejadian tersebut yang dilakukan oleh Para Tergugat sehingga sangat mengganggu aktivitas pekerjaan Penggugat sehari-hari dan pencideraan harga diri Penggugat atas perbuatan Para Tergugat tersebut; yang menurut Penggugat adalah patut dinilai dengan uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);

17. Bahwa oleh karena perbuatan dari Tergugat I yang telah melakukan menyerobotan dan menguasai tanah, serta mendirikan bangunan-bangunan diatas tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) yang kemudian disewakan kepada orang lain, perbuatan Tergugat II yang tanpa hak telah menjual kembali sebagian tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) tersebut kepada Tergugat I seluas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), Perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV yang telah menyerobot dan menguasai sebagian tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dengan cara mendirikan bangunan rumah diatasnya, perbuatan Tergugat V juga telah menguasai tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dengan cara mendirikan Tower/stasiun pemancar tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR), telah secara nyata menimbulkan kerugian baik materiil maupun imateriil sebagaimana diuraikan di atas, maka dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah adil dan patut apabila Para Tergugat dihukum untuk mengganti seluruh kerugian tersebut;
18. Bahwa oleh karena Para Tergugat dihukum untuk mengganti seluruh kerugian yang dialami oleh Penggugat seperti tersebut diatas, maka telah patut dan adil apabila Para Turut Tergugat juga dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara aquo;
19. Bahwa karena Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) adalah pemilik sah atas tanah yang menjadi objek sengketa a quo berdasarkan suatu bukti kepemilikan yang sah dan perbuatan Para Tergugat tersebut termasuk dalam perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah secara nyata menimbulkan kerugian baik materiil maupun imateriil, maka dengan demikian telah layak dan patut apabila Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dihukum untuk menghentikan penguasaan atas tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) serta Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa a quo kepada Penggugat selaku ahli

Halaman 9 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waris yang sah dari Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dalam keadaan baik dan kosong seperti sedia kala tanpa syarat dan tanpa beban apapun;

20. Bahwa terkait dengan tuntutan Penggugat agar Para Tergugat menghentikan penguasaan atas tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dan menyerahkan tanah objek a quo kepada Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dalam keadaan baik dan kosong seperti sedia kala oleh Para Tergugat tanpa syarat dan tanpa beban apapun adalah suatu tuntutan di luar menyerahkan sejumlah uang, maka sebagai penekan terhadap Para Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan tuntutan tersebut apabila dikabulkan oleh Majelis Hakim, adalah adil dan patut apabila terhadap Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebagaimana diatur dalam Pasal 606a RV jo. Pasal 606b RV dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.793 K/SIP/1972 tanggal 26 Pebruari 1973 sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari secara tunai dan seketika apabila tidak menghentikan penguasaan atas tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dan tidak menyerahkan tanah objek a quo kepada Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dalam keadaan baik dan kosong seperti sedia kala tanpa tanpa syarat dan tanpa beban apapun sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
21. Bahwa mengingat adanya kekhawatiran Penggugat, bahwa Para Tergugat akan mengalihkan bidang tanah sengketa baik itu menjual, menyewakan atau menggadaikan kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah objek sengketa aquo yakni sebidang tanah seluas kurang lebih 8.000 m<sup>2</sup> (delapan ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Way Ratay Desa Padang Cermin Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran; dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah utara : berbatasan dengan Sungai
  - Sebelah selatan : berbatasan dengan Jalan Raya
  - Sebelah timur : berbatasan dengan sungai dan tanah milik Siswoyo
  - Sebelah barat : berbatasan dengan Sungai Nabang;
22. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk mencegah Para Tergugat menghindar dari tanggung jawab gugatan ini, maka Penggugat mohon agar diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Tanah dan bangunan milik Tergugat I berikut inventaris diatasnya yang terletak di Desa Padang

Halaman 10 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cermin, Kecamatan Padang Cermin Kecamatan Padang Cermin  
Kabupaten Pesawaran;

23. Bahwa karena sebidang tanah seluas kurang lebih 8.000 m<sup>2</sup> (delapan ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Way Ratay Desa Padang Cermin Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran; dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : berbatasan dengan Sungai;
- Sebelah selatan : berbatasan dengan Jalan Raya;
- Sebelah timur : berbatasan dengan sungai dan tanah milik Siswoyo
- Sebelah barat : berbatasan dengan Sungai Nabang;

Adalah sah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) yang telah dibeli dari Sdr. SAID Glr. KARIA LAWI DJAJA (alm) pada tahun 1964, berdasarkan Surat Jual Kurung tanggal 22 Agustus 1964, maka jual beli antara Tergugat II (anak kandung dari Sdr. SAID Glr. KARIA LAWI DJAJA) dengan Tergugat I atas sebagian tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) tersebut seluas 5.000 (lima ribu meter persegi) pada tahun 1996 sebagaimana dalam Surat Keterangan Jual Beli yang dibuat dihadapan Kepala Desa Padang Cermin (Turut Tergugat III) tanggal 26 Februari 1996 kemudian dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor : 083/Kec.Pc/1997 tanggal 25 April 1997 tersebut adalah tidak sah dan melanggar hukum, sehingga telah layak dan patut untuk dibatalkan;

24. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah, maka dapat kiranya agar dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voorbar bij vooraad*) walaupun ada bantahan, banding ataupun kasasi dari Tergugat atau Pihak lainnya;

25. Bahwa karena Para Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan berada pada pihak yang kalah, maka telah patut dan layak apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Gedong Tataan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa sebidang tanah seluas kurang lebih 8.000 m<sup>2</sup> (delapan ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Way Ratay Desa Padang

Halaman 11 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cermin Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran sebagaimana dalam Surat Jual Kurung tanggal 22 Agustus 1964; dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : berbatasan dengan Sungai;
- Sebelah selatan : berbatasan dengan Jalan Raya;
- Sebelah timur : berbatasan dengan sungai dan tanah milik Siswoyo
- Sebelah barat : berbatasan dengan Sungai Nabang;

Secara hukum adalah sah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR);

3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat, yakni :

- a. Tergugat I yang telah melakukan menyerobotan dengan cara menguasai tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) serta mendirikan bangunan-bangunan diatasnya yang kemudian disewakan kepada orang lain;
- b. Tergugat II (anak kandung dari Sdr. SAID Glr. KARIA LAWI DJAJA) telah menjual kembali sebagian tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) kepada Tergugat I pada tahun 1996 yakni seluas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) sebagaimana dalam Surat Keterangan Jual Beli yang dibuat dihadapan Kepala Desa Padang Cermin (Turut Tergugat III) tanggal 26 Februari 1996 lalu kemudian dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor : 083/Kec.Pc/1997 tanggal 25 April 1997;
- c. Tergugat III dan Tergugat IV yang telah menyerobot dan menguasai sebagian tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dengan cara mendirikan bangunan rumah diatasnya;
- d. Tergugat V yang telah menguasai tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dengan cara mendirikan Tower/stasiun pemancar tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR);

Adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada diri Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata;

4. Menyatakan jual beli tanah antara Tergugat II (anak kandung dari Sdr. SAID Glr. KARIA LAWI DJAJA) dengan Tergugat I atas sebagian tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) yang terletak di Jalan Raya Way Ratay Desa Padang Cermin Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran pada tahun 1996 seluas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) sebagaimana dalam Surat Keterangan Jual Beli yang dibuat dihadapan

Halaman 12 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt



Kepala Desa Padang Cermin (Turut Tergugat III) pada tanggal 26 Februari 1996 adalah TIDAK SAH DAN BATAL DEMI HUKUM;

5. Menyatakan jual beli tanah antara Tergugat II (anak kandung dari Sdr. SAID Glr. KARIA LAWI DJAJA) dengan Tergugat I atas sebagian tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) yang terletak di Jalan Raya Way Ratay Desa Padang Cermin Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran pada tahun 1997 seluas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor : 083/Kec.Pc/1997 tanggal 25 April 1997 dibuat dihadapan Camat Padang Cermin (Turut Tergugat II) adalah TIDAK SAH DAN BATAL DEMI HUKUM;
6. Menyatakan segala bentuk peralihan hak yang dilakukan Para Tergugat atas sebidang tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) yang terletak di Jalan Raya Way Ratay Desa Padang Cermin Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran (tanah objek sengketa aquo) kepada Pihak lain adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk menghentikan penguasaan atas tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR);
8. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk menyerahkan tanah objek sengketa a quo kepada PENGUGAT selaku ahli waris yang sah dari Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dalam keadaan baik dan kosong seperti sedia kala tanpa syarat dan tanpa beban apapun sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil dan Imateriil akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya kepada Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) serta Penggugat selaku ahli waris dari Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) sebesar Rp. 2.750.000.000,- (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai, seketika dan tanpa syarat apapun kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut :
  - a. Kerugian akibat tidak dapatnya Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) serta Penggugat mengolah dan menikmati hasil dari tanam tumbuh di atas tanah aquo sejak sekitar tahun 2000an yang ditaksir adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
  - b. Kerugian akibat rusaknya tekstur serta kandungan hayati tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dikarenakan pendirian





bangunan oleh Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V di atas tanah aquo yang untuk memulihkannya yang ditaksir sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)

- c. Kerugian imateriil yang diderita oleh Penggugat atas perbuatan perbuatan Para Tergugat tersebut diatas yang menurut Penggugat adalah patut dinilai dengan uang sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari secara tunai dan seketika kepada Penggugat apabila Para Tergugat tidak mau mematuhi dan melaksanakan isi putusan ini sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas sebidang tanah seluas kurang lebih 8.000 m<sup>2</sup> (delapan ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Way Ratay Desa Padang Cermin Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran; dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah utara : berbatasan dengan Sungai;
  - Sebelah selatan : berbatasan dengan Jalan Raya;
  - Sebelah timur : berbatasan dengan sungai dan tanah milik Siswoyo
  - Sebelah barat : berbatasan dengan Sungai Nabang;
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Tanah dan bangunan milik Tergugat I berikut inventaris diatasnya yang terletak di Desa Padang Cermin, Kecamatan Padang Cermin Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran;
13. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
14. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbar bij vooraad*) walaupun ada bantahan, banding ataupun kasasi dari Tergugat atau Pihak lainnya;
15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidaair:

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat hadir Kuasa Hukumnya, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV hadir Kuasa Hukumnya, serta Tergugat V hadir Kuasa Hukumnya, namun Tergugat II,



Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dessy Retno Tanjungsari, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Gedong Tataan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Juni 2022, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, serta Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III tidak hadir, maka persidangan secara elektronik tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan dan tidak ada perubahan pada surat gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I memberikan Jawaban secara tertulis tanggal 23 Juni 2022 sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

Gugatan para Penggugat kurang pihak yang ditarik sebagai Tergugat (exception plurarium Litis consortium). Bahwa tanah yang dibeli Tergugat I seluas  $\pm 5000 \text{ m}^2$  dari Suparno Bin Said / Tergugat II pada tanggal 25 April 1997 yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor. 083/Kec.PC/1997 telah di jual kepada

1. Johan warga Desa Padang Cermin Kec. Padang Cermin Kab. Pesawaran seluas  $\pm 10 \times 17 \text{ m} = 170 \text{ m}^2$  lalu di jual oleh Sdr. Johan kepada Singgih Hartono / Tergugat III lalu di jual oleh Sdr.Singgih Hartono kepada Kolonel Said Idham dan saat ini tanah tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Kolonel Said Idham. Sepatutnya yang harus di gugat adalah Kolonel Said Idham;
2. Endin warga Desa Padang Cermin Kec. Padang Cermin Kab. Pesawaran seluas  $\pm 10 \times 20 \text{ m} = 200 \text{ m}^2$  dimiliki dan di kuasai dan telah di bangun bangunan toko atau bengkel hingga saat ini. Sepatutnya yang harus di gugat adalah Sdr. Endin;
3. Joyok warga Desa Padang Cermin Kec. Padang Cermin Kab. Pesawaran seluas  $\pm 5 \times 6 \text{ m} = 30 \text{ m}^2$  telah dibangun sebuah rumah dan di huni hingga saat ini. Sepatutnya yang harus di tarik sebagai Tergugat adalah Sdr. Joyok;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Jepri warga Desa Padang Cermin Kec. Padang Cermin Kab. Pesawaran seluas  $\pm 17 \times 10 \text{ m} = 170 \text{ m}^2$  dan telah di bangun bangunan rumah dan di huni hingga saat ini. Sepatutnya Sdr. Jepri di tarik sebagai Tergugat;
5. Simpati / Indosat seluas  $\pm 10 \times 10 \text{ m} = 100 \text{ m}^2$  dan telah di bangun sebuah tower pemancar hingga saat ini. Sepatutnya Simpati/Indosat ditarik sebagai Tergugat;
6. Bahwa terhadap tanah milik sah Tergugat I seluas  $\pm 5000 \text{ m}^2$  yang telah di jual kepada pihak-pihak tersebut diatas masih tersisa seluas  $\pm 4250 \text{ m}^2$  dan tanah Tergugat I yang dimiliki secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, di miliki, di kuasai dan di bangun ruko atau tempat usaha dan di sewakan atau di kontrakan kepada penyewa atau pengontrak. Di antaranya kepada : Nasila salon warga Desa Gebong Kec. Teluk Pandan Kab. Pesawaran. Joyok warga Desa Padang Cermin Kec. Padang Cermin Kab. Pesawaran

Sepatutnya para penyewa atau pengontrak tersebut di atas di tarik sebagai Tergugat. Jika merujuk pada putusan Mahkamah Agung No. 437.k/STP/1973 Tgl. 09 Desember 1975 gugatan wajib untuk tidak dapat diterima. Berdasarkan uraian-uraian di atas mohon kepada Yang Mulya Majelis Hakim memberikan putusan bahwa gugatan tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA;

Eksepsi Tergugat I tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pada pokok perkara seperti di uraikan di bawah ini :

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan para Penggugat, kecuali di akui secara tegas oleh Tergugat I;
2. Para Penggugat mendalilkan bahwa semasa hidupnya Alm. Abdul Jabar memiliki sebidang tanah  $\pm 8000 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Padang Cermin Kec. Padang Cermin Kab. Pesawaran yang telah di beli dari Sdr. Said glr. Karya Lawi Jaya (Alm) pada tahun 1964 berdasarkan surat jual kurung tgl. 22 Agustus 1964 adalah tidak benar. Sebab surat jual kurung bukan sebagai bukti bahwa telah terjadi pelepasan hak dari seseorang ke pihak lain. Surat jual kurung adalah semacam seseorang meminjam uang dengan jaminan benda tidak bergerak, untuk sementara waktu (Bezit) dan si pemberi pinjaman hanya memperoleh hasil tanaman yang di atas tanah tersebut. dan hal ini merupakan kebiasaan yang terjadi di masyarakat setempat, sebelum berlaku UU No. 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria) dan sejak berlakunya UUPA kebiasaan tersebut di hapus. Oleh

Halaman 16 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt



karena itu, Tergugat I menyatakan dengan tegas bahwa Dasar Hukum gugatan para Penggugat tidak ada dasar hukumnya;

3. Para Penggugat mendalilkan sekitar tahun 2000 an, Tergugat I telah melakukan penyerobotan tanah dengan cara menguasai tanah milik Almarhum Abdul Jabar dengan cara mendirikan bangunan diatasnya yang kemudian disewakan kepada orang lain, adalah tidak benar sebab Tergugat I sebelum tanah seluas  $\pm 5000 \text{ m}^2$  Tergugat I mengadakan penelitian dan pemeriksaan secara teliti dan seksama mengenai asal-usul tanah dan pemiliknya yang sah. Berdasarkan keterangan yang diperoleh bahwa tanah tersebut adalah tanah milik bekas adat kepunyaan Suparno Said (Tergugat II) berdasarkan penelitian dan pemeriksaan secara teliti dan cermat Tergugat I mengadakan perbuatan hukum berupa jual beli kepada Suparno Said (Tergugat II) pada tgl. 25 April 1997 dengan menghadap Drs. TANTAN SUKMANTARA Camat Kepala Wilayah Kecamatan Padang Cermin bertindak sebagai pejabat pembuat Akta Tanah yang dimaksud pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah untuk wilayah Kecamatan Padang Cermin dan dibuktikan dengan terbitnya Akta Jual Beli Nomor:083/Kec.PC/1997 dan terhitung sejak terjadi perbuatan hukum berupa jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II sudah sepantasnya selaku pemilik yang sah terhadap tanah seluas  $\pm 5000 \text{ m}^2$  di bangun bangunan oleh Tergugat I sudah berjalan  $\pm 25$  tahun tidak ada hambatan dan gangguan dari pihak manapun. Dan diketahui orang banyak;
4. Para Penggugat mendalilkan bahwa dari awal tanah tersebut di beli Almarhum Abdul Jabar semasa hidupnya tidak pernah mengalihkan bidang tanah tersebut, baik bentuk menjual, menyewakan, ataupun menghibahkan kepada pihak manapun dan di kelola dengan baik oleh Almarhum Abdul Jabar semasa hidupnya bersama anak-anaknya dan memberikan hasil bagi Almarhum Abdul Jabar berupa perkebunan kelapa adalah tidak benar, terkesan mengada-ada dan tidak rasional sebab pada point kedudukan hukum atau legal standing yang diterangkan oleh para Penggugat sebagaimana dalam surat kematian Nomor. 715/VII.05.03/IX/2020 tgl 15 September 2020 bahwa Almarhum Abdul Jabar meninggal dunia pada tgl 03 Juni 2017 sedangkan Tergugat I membeli tanah secara sah seluas  $\pm 5000 \text{ m}^2$  dari Suparno Said/ Tergugat II terhitung sejak tgl. 25 April 1997 sah dimiliki Tergugat I di urus, di kuasai dan di bangun bangunan kios-kios atau tempat usaha bahkan ada yang sudah di jual ke pihak lain. Tidak ada satupun pihak lain yang merintangi termasuk Abdul Jabar dan anak-

Halaman 17 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anaknya hingga saat ini sudah berjalan  $\pm$  25 Tahun lamanya, sehingga apa yang di dalilkan para Penggugat tersebut tidak rasional;

5. Bahwa para penggugat mendalilkan bahwa tergugat 1 telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onreht Matic Daad) adalah tidak benar; sebab asal usul tanah yang dipersengketakan para penggugat adalah tanah bekas adat hasil bukaan, Suparno Bin Said / tergugat II yang mana telah diterangkan dalam berita acara pemeriksaan tanah dan pernyataan tua-tua kampung, dimiliki, dikuasai, lalu pada tanggal 25 April 1997 dijual kepada Sakdan / tergugat I sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu perbuatan melawan hukum (Onreht Matic Daad) yang termaktub pada pasal 1365 kitab undang-undang hukum perdata dengan unsur-unsur:

1. Adanya perbuatan melawan hukum
2. Adanya kesalahan
3. Adanya kerugian
4. Adanya sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian

Dari 4 (empat unsur perbuatan melawan hukum yang dinyatakan para penggugat terhadap tergugat I tidak terpenuhi.

Demikianlah jawaban Tergugat I ini sampaikan dan berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan hukum tersebut di atas, dengan ini Tergugat I mohon agar pengadilan Negeri Gedong Tataan melalui Majelis Hakim Yang Mulya yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Primair:

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal/cacat hukum surat jual kurung tgl. 22 Agustus 1964. Patut dikesampingkan
3. Menyatakan sebidang tanah seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> adalah sah milik Tergugat I.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidiar: apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat III memberikan Jawaban secara tertulis tanggal 23 Juni 2022 sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

Halaman 18 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Gugatan Penggugat salah orang yang di tarik sebagai Tergugat (*Error in persona*). Sebidang tanah seluas  $\pm 10 \times 17$  m milik Hi. Sakdun/Tergugat I telah di jual kepada Sdr. Johan warga Desa Padang Cermin setelah di beli dan di miliki Sdr. Johan, lalu Sdr. Johan menjual kembali tanah tersebut kepada Singgih Hartono/Tergugat III setelah dibeli dan dimiliki oleh Sdr Singgih Hartono/Tergugat lalu Singgih Hartono/Tergugat III menjualnya kepada Kolonel Said Idham, dan saat ini tanah seluas  $10 \times 17$  m tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Kolonel Said Idham. Oleh karena itu berdasarkan fakta yang ada dilokasi obyek sengketa dalam hal ini para Penggugat salah orang menarik Sdr Singgih Hartono sebagai Tergugat, sebab Sdr Singgih Hartono yang ditarik sebagai tergugat III tidak ada kedudukan hukum terhadap obyek sengketa, sepatutnya yang ditarik sebagai tergugat adalah Kolonel Said Idham;
2. Gugatan para penggugat kabur (*Obscuur Libel*). Bahwa para Penggugat mendalilkan terhadap Tergugat III telah melakukan penyerobotan tanah obyek sengketa, akan tetapi para penggugat tidak menyebutkan jumlah luas, letak, dan batas-batasnya, secara terinci;
3. Gugatan para penggugat Daluarsa. Sebidang tanah obyek sengketa seluas  $\pm 8000 \text{ m}^2$  tersebut terhitung sejak dari pemilik asalnya yakni Sdr Suparno/Tergugat II yang dimiliki sejak Tahun 1960 dan sudah di alih hak kan kepada pihak-pihak termasuk Tergugat III sudah lebih dari 30 Tahun lamanya. Tidak ada hambatan, bantahan dan diketahui masyarakat banyak.

Demikianlah jawaban Tergugat III sampaikan dan berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, dengan ini Tergugat III mohon agar Pengadilan Negeri Gedong Tataan melalui Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut:

Primair :

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruh atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida: apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat IV memberikan Jawaban secara tertulis tanggal 23 Juni 2022 sebagai berikut:

Halaman 19 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt



## DALAM EKSEPSI;

1. Gugatan Para Penggugat salah orang yang di tarik sebagai Tergugat (*Error in persona*). Sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut di beli Tergugat IV dari Suparno Said setelah Tergugat IV membeli dan dimiliki lalu di jual kepada Kolonel Ginting, setelah dibeli dan dimiliki oleh Kolonel Ginting lalu dijual kepada Sdr. Kolonel Joko Susilo dimiliki dan dikuasai oleh Kolonel Joko Susilo hingga saat ini. Oleh karena itu, berdasar fakta yang ada di lokasi obyek sengketa dalam hal ini, para Penggugat telah keliru menarik Tergugat IV sebagai Tergugat, sebab Tergugat IV tidak mempunyai kedudukan hukum terhadap obyek sengketa. Sepatutnya yang harus ditarik sebagai Tergugat adalah Kolonel Joko Susilo;
2. Gugatan para penggugat kabur (*Obscur Libel*). Bahwa para Penggugat mendalilkan terhadap Tergugat IV telah melakukan penyerobotan tanah obyek sengketa, akan tetapi para penggugat tidak menyebutkan jumlah luas, letak, dan batas-batasnya, secara terinci. Sehingga apa yang digugat tidak jelas dan kabur;
3. Gugatan para penggugat Daluarsa. Sebidang tanah obyek sengketa seluas  $\pm 8000 \text{ m}^2$  tersebut terhitung sejak dari pemilik asalnya yakni Sdr Suparno/Tergugat II yang dimiliki sejak Tahun 1960 dan sudah di alih hak kan kepada pihak lain termasuk Tergugat IV Hingga ke Kolonel Joko Susilo sudah lebih dari 30 Tahun lamanya. Tidak ada hambatan, rintangan selama lebih dari 30 tahun;

Demikianlah jawaban Tergugat IV sampaikan dan berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, dengan ini Tergugat IV mohon agar Pengadilan Negeri Gedong Tataan melalui Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut:

Primair: menolak gugatan para Penggugat seluruh atau setidaknya tidak dapat diterima;

Subsida: apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat V memberikan Jawaban secara tertulis tanggal 23 Juni 2022 sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI



1. TERGUGAT V menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan PENGGUGAT dalam Gugatannya, Kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT V;
2. Bahwa terhadap dalil-dalil Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak mempunyai alasan-alasan dan dasar hukum, sehingga TERGUGAT V tidak akan memberikan jawaban serta tanggapan terhadap dalil-dalil Gugatan tersebut secara satu persatu, melainkan TERGUGAT V akan memberikan jawaban serta tanggapan secara langsung pada pokok permasalahan yang berkaitan dengan TERGUGAT V;
3. Bahwa segala hal yang tidak dijawab dan/atau ditanggapi oleh TERGUGAT V, tidak berarti diakui kebenarannya melainkan semata – mata karena TERGUGAT V menganggap bahwa dalil-dalil dalam Gugatan PENGGUGAT sama sekali tidak ada relevansinya dengan perkara a quo;
4. Sehingga, sebelum memeriksa bagian pokok dalam perkara a quo, mohon kiranya Majelis Hakim dapat terlebih dahulu memeriksa eksepsi TERGUGAT V atas Gugatan yang di ajukan oleh PENGGUGAT karena terdapat cacat formil yang mengakibatkan Gugatan a quo tidak sah dan sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard). Adapun Eksepsi TERGUGAT V adalah sebagai berikut:

**A. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM**

5. Bahwa nomor 1 (satu) dalam Posita Gugatan mengenai Uraian Fakta Hukum atau Duduk Perkaranya yang menyatakan: “bahwa semasa hidupnya Almarhum ABDUL JABAR (selanjutnya disebut “A JABAR”) memiliki sebidang tanah seluas 8.000 m2 (delapan ribu meter persegi) yang terletak di Jln Raya Way Ratay Desa Padang Cermin Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran yang telah dibeli dari Sdr. SAID Glr. KARIA LAWI DJAJA (Alm) pada tahun 1964 berdasarkan Surat Jual Beli Kurung tanggal 22 Agustus 1964,....”, merupakan peristiwa hukum yang dijadikan dasar bagi PENGGUGAT untuk mengklaim tanah yang menjadi obyek gugatan a quo yakni pembelian melalui Surat Jual Beli Kurung tanggal 22 Agustus 1964 (selanjutnya disebut “SURAT JUAL BELI KURUNG 22 AGUSTUS 1964”), dimana surat kepemilikan atas tanah tersebut hingga sekarang tidak dikonversi menjadi Sertifikat Hak atas



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA");

6. Bahwa melihat perkembangan hukum serta instrumen hukum yang berlaku di Republik Indonesia saat ini, kedudukan Surat Jual Beli Kurung pada dasarnya tidak memiliki kekuatan hukum yang sah dan kuat dalam menyatakan hak kepemilikan atas tanah;
7. Bahwa pada dasarnya Pasal 16 ayat (1) UUPA telah menegaskan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh WNI dan Badan Hukum berupa:

"Hak-hak atas tanah ialah:

- 1) Hak milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna-Bangunan;
- 4) Hak Pakai;
- 5) Hak Sewa;
- 6) Hak membuka tanah;
- 7) Hak memungut hasil hutan;
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53;"

Sehingga apabila mengacu pada bunyi pasal di atas, maka PENGUGAT berdasarkan UUPA harus dapat membuktikan hak apakah yang terkandung di dalam Surat Jual Kurung terhadap tanah yang menjadi obyek gugatan a quo, dimana menurut undang-undang pertanahan yang berlaku di Indonesia telah secara keseluruhan mengatur bahwa untuk membuktikan seseorang atau badan hukum merupakan pemegang hak atas suatu tanah adalah SERTIFIKAT;

8. Bahwa Sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah telah ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997") yang berbunyi: "Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.";
9. Bahwa penerbitan Sertifikat tanah merupakan jaminan dan kepastian hukum yang kuat dari Negara kepada warga negaranya, dimana hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah dideklarasikan dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA yang berbunyi:

“(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

1. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
2. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

10. Adapun penting untuk TERGUGAT V sampaikan bahwasannya menurut undang-undang pertanahan yang berlaku di Indonesia, seseorang atau badan hukum yang memiliki hak-hak atas tanah lama berupa surat-surat ataupun alat-alat bukti lainnya wajib melakukan konversi dengan mendaftarkan hak-hak tersebut menjadi Sertikat hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Hal tersebut telah diatur pada Pasal 24 ayat (1) dan (2) PP 24/1997 yang berbunyi: “(1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya;

11. Majelis Hakim Yang Mulia Bahwa, dapat dilihat melalui gugatan a quo bahwa tidak terdapat satupun bukti kepemilikan atas tanah yang menjadi obyek gugatan a quo yang dibuktikan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya;

12. Bahwa terhitung sejak tanggal Surat Jual Kurung diterbitkan pada 22 Agustus 1964, maka sudah lebih dari 50 tahun hingga sampai dengan diajukannya jawaban ini, PENGGUGAT tidak pernah mendaftarkan tanah tersebut pada Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan sesuai domisilinya, sehingga TIDAK DAPAT DIBENARKAN apabila PENGGUGAT melandaskan hak kepemilikan atas tanah yang menjadi obyek gugatan a quo hanya berdasarkan Surat Jual Kurung yang belum dikonversi menjadi Sertifikat tanah;

Halaman 23 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt

#### Disclaimer

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





13. Bahwa pada hakikatnya undang-undang pertanahan yang berlaku di Indonesia juga telah mengatur adanya jangka waktu hak kepemilikan atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah ("PP 40/1996"), dimana untuk Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang (Pasal 49 ayat (1)), Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun (Pasal 8 ayat (1)), serta Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun (Pasal 25 ayat (1));
14. Adapun terhadap hak-hak atas tanah yang tidak diperpanjang mempunyai akibat hukum berupa hapusnya hak si pemegang tanah tersebut, seperti halnya Hak Pakai di Pasal 55 ayat (1) huruf a PP 40/1996 diatur sebagai berikut:

"Hak Pakai hapus karena:

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;  
....."

adapun Pasal 56 ayat (1) mengatur pula bahwa: "Hapusnya Hak Pakai atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.";

15. Bahwa dengan demikian berdasarkan bunyi-bunyi Pasal di atas, PENGUGAT berdasarkan hukum secara jelas dan nyata tidak memiliki dasar hukum untuk mengajukan gugatan a quo yang disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut:
- 1) Surat Jual Kurung tidak diakui lagi keabsahannya sebagai bukti hak atas tanah;
  - 2) Surat Jual Kurung tertanggal 22 Agustus 1964 sudah lebih dari 50 tahun tidak dikonversi menjadi Sertifikat tanah;
  - 3) Tidak dikonversinya Surat Jual Kurung mengakibatkan hapusnya hak atas tanah PENGUGAT dan tanahnya menjadi tanah Negara, sehingga dapat dibenarkan apabila ada pihak lain yang mengajukan pendaftaran tanah yang menjadi obyek gugatan a quo;
16. Bahwa Posita PENGUGAT dalam Uraian Fakta Hukum atau Duduk Perkaranya pada angka 6 (enam) yang menyatakan sebagai berikut: "6.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada sekitar tahun 2004, TERGUGAT V juga telah menguasai tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) dengan cara mendirikan Tower/stasiun pemancar tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR);” Adalah TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM dan MENGADA-ADA;

17. Bahwa poin di atas dibuktikan dengan adanya dokumen yang menunjukkan legalitas berdirinya Tower Telkomsel oleh TERGUGAT V yang diantaranya adalah sebagai berikut:

a. BERITA ACARA KESEPAKATAN Nomor: BAK 070/PC.01/ND.02/IX/2006 (Selanjutnya disebut dengan “BAK Padang Cermin”) yang ditandatangani oleh SAKDUN (TERGUGAT I) dan GM RAE & Implementation West (THE HUE MING/ Perwakilan dari TERGUGAT V);

b. AKTA JUAL BELI No. 356/2007 tertanggal 25 Juni 2007 oleh Notaris SYAHIRUL ALIM, S.H. (selanjutnya disebut “AJB 356/2007”);

c. SURAT UKUR Nomor 07/Padang Cermin/2007 dengan NIB 08.02.03,20,00207 yang menyatakan Luas sebesar 300 Meter Persegi (Selanjutnya disebut dengan “SURAT UKUR 2007”)

d. SURAT IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) Nomor 640/59/IV.08/VII/2006 tertanggal 20 Juli 2006 untuk mendirikan bangunan Menara Telekomunikasi Seluler di Desa Padang Cermin Kec Padang Cermin yang disebutkan pula perbatasan-batasan yang disekitar site tower yakni:

- i. Sebelah Utara : Sdr Sakdum
- ii. Sebelah Selatan : Jl Raya Way Ratai
- iii. Sebelah Barat : Sdr Sakdum
- iv. Sebelah Timur : Sdr Yunus

Disebutkan pula bahwa Ukuran Bangunan Luas : Tower, Shelter, 12 M2, Pagar, 70ML. (Selanjutnya disebut sebagai “SURAT IMB”)

e. Surat Izin Tempat Usaha (SITU) dan Izin Gangguan Nomor: 503/333/04/LS/2006 tertanggal 13 Juli 2006 kepada TERGUGAT V (selanjutnya disebut sebagai “SITU DAN IZIN GANGGUAN TELKOMSEL”);

18. Adapun fakta hukumnya, TERGUGAT V telah membeli tanah dengan Kualifikasi sebagai berikut:

- a. Luas Lahan :  $20 \times 15 = 300 \text{ m}^2$
- b. Luas Akses Jalan :  $5 \times 3 = 15 \text{ m}^2$

Halaman 25 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Jual-Beli yang sah kepada TERGUGAT I selaku PEMEGANG HAK MILIK TANAH sebagaimana tertuang dalam AKTA JUAL BELI No. 356/2007 oleh Notaris SYAHIRUL ALIM, S.H. pada hari Senin, 25 Juni 2007;

19. Bahwa dengan dilengkapinya dokumen-dokumen legalitas pendirian bangunan/menara telekomunikasi di atas sebidang tanah yang menjadi obyek perkara a quo oleh TERGUGAT V, maka SANGAT TIDAK BERALASAN HUKUM apabila PENGGUGAT menyatakan bahwa TERGUGAT V menyerobot dengan tanpa hak ataupun izin;
20. Bahwa TERGUGAT V merupakan Perseroan Terbatas yang taat hukum, sehingga wajib memenuhi syarat dan prosedur teknis di lapangan terlebih dahulu sebelum memperoleh surat-surat izin tertulis dari Pemerintah, apabila syarat dan prosedur teknis tidak dipenuhi maka pada hakikatnya TERGUGAT V tidak bisa memperoleh surat-surat izin, akta, maupun sertifikat dari Pemerintah sebagai bukti legalitas untuk mendirikan/membangun Tower Telekomunikasi pada tanah yang menjadi obyek perkara a quo;
21. Majelis Hakim yang Terhormat, maka berdasarkan fakta-fakta hukum yang TERGUGAT V jabarkan di atas, tidaklah benar apabila PENGGUGAT menyatakan bahwa pembangunan hingga pengoperasian menara telekomunikasi milik TERGUGAT V adalah ilegal atau tidak mengikuti hukum yang berlaku seperti yang didalilnya oleh PENGGUGAT dalam Posita serta Petitumnya;

## B. GUGATAN PENGGUGAT TELAH DALUWARSA

22. Bahwa Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 telah mengatur mengenai adanya daluwarsa pengajuan gugatan terhadap kepemilikan tanah dengan sertifikat hak atas tanah, dimana Pasal tersebut berbunyi: “dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”;

Halaman 26 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt

### Disclaimer

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



23. Bahwa menurut ketentuan pasal di atas, pada dasarnya undang-undang telah memberikan peluang bagi pihak-pihak yang merasa memiliki hak kepemilikan atas suatu tanah untuk mengajukan keberatan atas timbulnya sertifikat tanah atas nama pihak lain yang bukan dirinya, namun masa daluarsa seseorang atau badan hukum untuk mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat, Kepala Kantor Pertanahan di domisili obyek tanah sengketa, ataupun melalui gugatan ke Pengadilan Negeri paling lambat adalah 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu;
24. Majelis Hakim Yang Mulia, penting untuk diingat kembali bahwa sejak terbitnya Akta Jual Beli No. 356/2007 oleh Notaris Syahirul Alim, S.H. tertanggal 25 Juni 2007 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1 tertanggal 29 Agustus 2007 atas nama TERGUGAT V sebagai pemegang hak, tidak ada satupun bukti yang ditunjukkan oleh PENGUGAT di dalam gugatannya mengenai adanya upaya keberatan yang PENGUGAT telah ajukan secara tertulis baik kepada BPN, Kantor Pertanahan, gugatan kepada Pengadilan Negeri ataupun kepada TERGUGAT V selaku pemilik sertifikat tanah yang menjadi obyek gugatan a quo;
25. Bahwa dengan tidak adanya keberatan tertulis dari PENGUGAT atas timbulnya Akta Jual Beli No. 356/2007 oleh Notaris Syahirul Alim, S.H. tertanggal 25 Juni 2007 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1 tertanggal 29 Agustus 2007 atas nama TERGUGAT V sampai dengan diajukannya gugatan oleh PENGUGAT pada tanggal 18 Februari 2022, yang dimana hal tersebut membuktikan bahwa PENGUGAT tidak pernah mempermasalahkan atau mempersengketakan terbitnya sertifikat tanah atas nama TERGUGAT I dan oleh karenanya berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 gugatan PENGUGAT dapat dinyatakan telah daluwarsa;
26. Adapun daluwarsa pengajuan gugatan terhadap kepemilikan tanah dengan sertifikat hak atas tanah menurut KUH Perdata diatur dalam Pasal 1967 KUH Perdata yang berbunyi: "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."



27. Bahwa masa seseorang dilepaskan dari suatu perikatan atas tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan termasuk kepemilikan hak atas tanah ditentukan paling lambat 30 (tiga puluh tahun) tanpa ada suatu alas hak;
28. Bahwa menurut Pasal 1963 ayat (1) dan (2) KUH Perdata diatur pula mengenai masa daluarsa bagi seseorang atau badan hukum untuk memperoleh hak milik terhadap benda tidak bergerak selayaknya tanah yakni yang berbunyi:
- “(1) Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu.
- (2) Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya.”;
29. Adapun TERGUGAT V telah dengan itikad baik mengelola dan memanfaatkan tanah dan bangunan di atasnya dengan mendirikan tower telekomunikasi yang berfungsi untuk memberikan kesejahteraan masyarakat, dimana tindakan TERGUGAT V telah mendukung program Pemerintah Republik Indonesia dan sekaligus menjalankan amanat Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 1999 Tentang Telekomunikasi yang tercantum di dalam Penjelasan Pasal 4 Ayat (1) yang berbunyi: “Mengingat telekomunikasi merupakan salah satu cabang produksi yang penting dan strategis dalam kehidupan nasional, maka penguasaannya dilakukan oleh negara, yang dalam penyelenggaraannya ditujukan untuk sebesar-besarnya bagi kepentingan dan kemakmuran rakyat.”;
30. Sehingga berdasarkan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa dengan timbulnya hak seseorang untuk memperoleh hak atas tanah berdasarkan masa daluarsa mengakibatkan hilangnya masa seseorang untuk melakukan gugatan terhadap sertifikat kepemilikan hak atas tanah;
31. Berdasarkan sebagaimana dapat dilihat melalui Yurisprudensi Mahkamah Agung (MA) RI Nomor: 329K/Sip/1957 (MA 24-9-1958) yang menyatakan: “Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 (delapan belas) tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (rechtsverwerking)” juncto Putusan MA RI Nomor: 783K/Sip/1973 (MA 29-1-197) yang menyatakan:





“Terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (rechthebbende te goeder trouw) harus dilindungi oleh hukum”;

32. Bahwa berdasarkan dasar-dasar hukum di atas, maka pada hakikatnya PENGGUGAT secara tidak langsung telah melepaskan hak kepemilikan atas tanah kepunyaannya yang menjadi obyek gugatan a quo mengingat telah daluwarnya jangka waktu untuk mengajukan gugatan a quo berkaitan dengan hal-hal sebagai berikut:

- 1) PENGGUGAT MENGABAIKAN KETENTUAN PASAL 32 AYAT (2) PP 24/1997 yang secara jelas telah mengatur mengenai daluwarna pengajuan gugatan ke Pengadilan terkait penguasaan tanah ataupun penerbitan sertifikat hak kepemilikan atas tanah milik TERGUGAT V sehubungan dengan timbulnya Akta Jual Beli No. 356/2007 oleh Notaris Syahirul Alim, S.H. tertanggal 25 Juni 2007 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1 tertanggal 29 Agustus 2007 yaitu paling lambat 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tanah;
- 2) PENGGUGAT MENGABAIKAN KETENTUAN Pasal 1967 KUH Perdata yang secara jelas telah mengatur bahwa semua tuntutan hukum, terhadap kepemilikan hak atas tanah hapus karena lewat waktu yaitu paling lambat 30 (tiga puluh) tahun, sedangkan sejak terbitnya Akta Jual Beli No. 356/2007 oleh Notaris Syahirul Alim, S.H. tertanggal 25 Juni 2007 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1 tertanggal 29 Agustus 2007 milik TERGUGAT V, PENGGUGAT tidak mengajukan gugatan di Pengadilan;
- 3) PENGGUGAT MEMBIARKAN SAJA TANAH MENJADI HAKNYA SELAMA 50 (LIMA PULUH) TAHUN DIKUASAI OLEH TERGUGAT I DAN TERGUGAT V, dengan terbitnya Akta Jual Beli No. 356/2007 oleh Notaris Syahirul Alim, S.H. tertanggal 25 Juni 2007 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1 tertanggal 29 Agustus 2007 atas nama TERGUGAT V maka PENGGUGAT dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (rechtsverwerking) (Yurisprudensi Mahkamah Agung (MA) RI Nomor: 329K/Sip/1957 (MA 24-9-1958);
- 4) TERGUGAT V TELAH MENDAFTARKAN HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH YANG MENJADI OBYEK GUGATAN A QUO, MENGELOLA, DAN MEMANFAATKAN TANAH TERSEBUT DENGAN ITIKAD BAIK UNTUK KEPENTINGAN UMUM, sehubungan dengan TERGUGAT V telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa



gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (rechthebbende te goeder trouw) maka hak yang harus dilindungi oleh hukum pada dasarnya adalah hak kepemilikan atas tanah atas nama pemegang hak sesungguhnya berdasarkan sertifikat tanah, bukan PENGUGAT yang mengajukan gugatan a quo tanpa adanya bukti kuat berupa sertifikat tanah atas namanya (Putusan MA RI Nomor: 783K/Sip/1973 (MA 29-1-197));

33. Sehingga berdasarkan dalil-dalil di atas, maka sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan bahwa Gugatan PENGUGAT tidak memiliki dasar hukum dalam menentukan subyek dan obyek gugatannya atau secara nyata-nyata telah cacat formil;

## C. GUGATAN PENGUGAT KABUR/OBSCUUR LIBEL;

34. Bahwa Gugatan PENGUGAT kabur karena antara Posita (Fundamentum Petendi) dan Petitum-petitumnya tidak saling mendukung atau saling berhubungan serta tidak memiliki pendukung bukti berkekuatan hukum yang mampu menguatkan seluruh dalil yang telah disebutkan;
35. Bahwa Gugatan PENGUGAT kabur karena antara Posita (Fundamentum Petendi) dan Petitum-petitumnya tidak saling mendukung dan saling berhubungan dengan merujuk pada Posita No. 12 yang menyatakan: "Bahwa karena Alm. A JABAR semasa hidupnya tidak pernah menjual, menyewakan, menggadaikan, ataupun menghibahkan tanahnya tersebut kepada Para Tergugat atau pihak lainnya, maka Perbuatan-perbuatan dari:
- TERGUGAT I, yang telah melakukan penyerobotan dengan cara menguasai tanah milik Almarhum A JABAR,,,,;
  - TERGUGAT II (anak kandung Sdri, SAID Glr. KARIA LAWI DJAJA) telah menjual Kembali Sebagian tanah Almarhum A JABAR kepada TERGUGAT I ... Akta Jual Beli Nomor: 083/Kec.Pc/1997 tanggal 25 April 1997;
  - Perbuatan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV yang telah menyerobot dan menguasai Sebagian tanah milik Alm. A JABBAR dengan cara mendirikan Tower/Stasiun pemancar tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari Alm. A JABAR;



d. Perbuatan TERGUGAT V yang telah menguasai tanah milik Alm A JABAR dengan cara mendirikan Tower/Stasiun pemancar tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari Alm. A JABAR (A.JABAR).

Termasuk perbuatan yang melanggar hak subjektif Alm A JABAR serta Penggugat selaku ahli waris dari Alm A JABAR yang juga selaku pemilik tanah yang sah atas suatu bukti kepemilikan yang sah, dan juga merupakan suatu pelanggaran terhadap kepatuhan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat terhadap pribadi atau benda orang lain; maka perbuatan dari Para Tergugat tersebut termasuk dalam perbuatan melawan hukum Onrechtmatige daad) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;"

36. Bahwa berdasarkan uraian posita yang dikutip di atas terdapat pernyataan bahwa: "Perbuatan TERGUGAT V yang telah menguasai tanah milik Alm A JABAR dengan cara mendirikan Tower/Stasiun pemancar tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari Alm. A JABAR";

yang merujuk bahwa yang dilakukan oleh TERGUGAT V, telah melanggar hukum sebagaimana merujuk pada Perbuatan Melawan Hukum ("PMH") dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian tersebut karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut", dimana nyatanya tidaklah benar sebab tidak ada unsur-unsur dalam PMH terpenuhi dan dilakukan oleh TERGUGAT V yang melanggar hukum;

37. Bahwa PENGGUGAT di dalam gugatannya tidak konsisten dalam memberikan pernyataan terkait luasnya tanah yang PENGGUGAT akui milik mereka, hal ini terbukti pada PRIMAIR NO. 2 dan PRIMAIR NO. 4 yang pada dikutip sebagai berikut:

PRIMAIR NO. 2:

"Menyatakan bahwa sebidang tanah seluas kurang lebih 8.000 m2 (delapan ribu meter persegi) yang terletak di jalan raya way ratay Desa Padang Cermin Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran sebagaimana dalam Surat Jual Kurung tanggal 22 Agustus 1964; dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara: berbatasan dengan sungai
- Sebelah selatan: berbatasan dengan jalan raya
- Sebelah timur: berbatasan dengan sungai dan tanah milik siswoyo
- Sebelah barat: berbatasan dengan sungai nabang



adalah sah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR)”

PRIMAIR NO. 5:

“Menyatakan jual beli tanah antara TERGUGAT II (anak kandung dari Sdr SAID Glr KARIA LAWI DJAJA dengan TERGUGAT I atas Sebagian tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR) yang terletak di Jalan Raya Way Ratay Desa Padang Cermin Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran pada tahun 1997 seluas 5.000 m2 (lima Ribu Meter Persegi) sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 083/Kec.Pc/1997 tanggal 25 April 1997 dibuat dihadapan Camat Padang Cermin (TURUT TERGUGAT II) adalah TIDAK SAH DAN BATAL DEMI HUKUM;

38. Bahwa pada poin 37 di atas membuktikan adanya ketidakpastian PENGUGAT dalam menentukan obyek gugatannya, apakah tanah seluas 8000m2 atau 5000m2 serta, pada batas tanah sebelah timur PENGUGAT mendalilkan bahwa batas tersebut berbatasan dengan sungai dan tanah milik Siswoyo melainkan pada fakta hukum dan lapangan yang ada objek tersebut milik Yunus, sehingga pernyataan PENGUGAT tersebut menimbulkan kekaburan/obscuur libel;
39. Bahwa gugatan PENGUGAT kabur/Obscuur Libel juga ditandai dengan diabaikannya fakta hukum yang membuktikan bahwasannya TERGUGAT V membeli tanah dari TERGUGAT I seluas 300 m2 + 15 m2 dengan cara yang sah menurut undang-undang yang berlaku, dimana dapat TERGUGAT V buktikan melalui bukti-bukti dokumen legalitas mulai dari pembelian, pendirian, dan pengoperasian tower telekomunikasi;
40. Bahwa di dalam BAK PADANG CERMIN 2006 telah termaktub pula pernyataan yang disetujui dan disepakati oleh TERGUGAT I yakni sebagai berikut:

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Menjamin bahwa benar Lahan tersebut di atas adalah milik saya (TERGUGAT I);
  2. Memberikan akses jalan menuju lokasi;
  3. Menjamin Pihak Telkomsel (TERGUGAT V) tidak akan mendapat gugatan dari pihak manapun yang berkaitan dengan Lahan tersebut;
  4. Dengan ditandatanganinya BAK ini, Pemilik (TERGUGAT I) tidak dapat mengalihkan Lahan tersebut.
41. Sehingga dari pernyataan di atas maka pada dasarnya TERGUGAT I telah menyatakan mampu mempertanggungjawabkan segala risiko hukum secara pribadi terhadap akibat dari Akta Jual Beli Nomor 083/Kec.Pc/1997



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 25 April 1997 dibuat dihadapan Camat Padang Cermin dan AJB 356/2007 yang melibatkan kedudukan hukum TERGUGAT V atas tanah seluas 300 m2 + 15 m2, dan oleh karenanya TERGUGAT V sepatutnya dibebaskan dari risiko hukum apapun oleh sebab jual-beli antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT merupakan tindakan hukum yang sah;

42. Bahwa TERGUGAT V telah memenuhi persyaratan dalam mendirikan tower telekomunikasi yang diatur dalam Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika Republik Indonesai Nomor 02 Tahun 2008 Tentang PEDOMAN PEMBANGUNAN DAN PENGGUNAAN MENARA BERSAMA TELEKOMUNIKASI (selanjutnya disebut "02/PER/M.KOMINFO/3/2008") Bab II tentang "PEMBANGUNAN MENARA" Pasal 6 dan Pasal 7;

43. Pasal 1 ayat (9) 02/PER/M.KOMINFO/3/2008

"Izin Mendirikan Menara adalah izin mendirikan bangunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.";

Pasal 6 02/PER/M.KOMINFO/3/2008

Pembangunan Menara harus sesuai dengan standar baku tertentu untuk menjamin keamanan lingkungan dengan memperhitungkan faktor-faktor yang menentukan kekuatan dan kestabilan konstruksi Menara, antara lain:

- tempat/space penempatan antena dan perangkat telekomunikasi untuk penggunaan bersama;
- ketinggian Menara;
- struktur Menara;
- rangka struktur Menara;
- pondasi Menara; dan
- kekuatan angin.

Pasal 7 02/PER/M.KOMINFO/3/2008

- (2) Menara harus dilengkapi dengan sarana pendukung dan identitas hukum yang jelas.

- (3) Sarana pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, antara lain:

- pentanahan (grounding);
- penangkal petir;
- catu daya;
- lampu Halangan Penerbangan (Aviation Obstruction Light); dan
- marka Halangan Penerbangan (Aviation Obstruction Marking).





- (4) Identitas hukum terhadap Menara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
- a. nama pemilik Menara;
  - b. lokasi Menara;
  - c. tinggi Menara;
  - d. tahun pembuatan/pemasangan Menara;
  - e. Kontraktor Menara; dan
  - f. beban maksimum Menara.
44. Bahwa ditambah pula TERGUGAT V telah memenuhi prosedur dan persyaratan Izin Mendirikan Bangunan yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No.7 Tahun 1993 tentang Izin Mendirikan Bangunan (selanjutnya disebut "PERMENDAGRI 7/1993") dijelaskan pada Pasal 9 ayat (1) PERMENDAGRI 7/1993 bahwa "Pemohon mengajukan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 melengkapi persyaratan dokumen:
- a. Administrasi; dan
  - b. Rencana teknis"
45. Bahwa Persyaratan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (1) PERMENDAGRI 7/1993 diatur pula pada ayat (2) yang diantaranya meliputi:
- a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah;
  - b. data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi dan topografi);
  - c. data pemilik bangunan;
  - d. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa;
  - e. surat pemberitahuan pajak terhutang bumi dan bangunan (SPPT-PBB) tahun berkenaan; dan
  - f. dokumen analisis mengenai dampak dan gangguan terhadap lingkungan, atau upaya pemantauan lingkungan (UPL)/upaya pengelolaan lingkungan (UKL) bagi yang terkena kewajiban.
46. Bahwa TERGUGAT V telah memenuhi kewajibannya dalam mendirikan Menara telekomunikasi dan terbukti dengan diedarkannya surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 640/59/IV.OB/VII/2006 sebagaimana merupakan izin mendirikan tower yang dijelaskan pada Pasal 1 ayat (9) 02/PER/M.KOMINFO/3/2008 sehingga tidak ada pelanggaran yang dilakukan oleh TERGUGAT V;



47. Bahwa TERGUGAT V telah memenuhi dan memiliki semua dokumen yang telah disebutkan pada Pasal 9 ayat (2) PERMENDAGRI mengenai prosedur dan persyaratan untuk mendirikan bangunan Tower Telekomunikasi, sehingga pernyataan Posita & Petitum PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT V telah menguasai tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A.JABAR) dengan cara mendirikan tower/stasiun pemancar tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari Almarhum ABDUL JABAR (A.JABAR) adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada diri PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata TIDAKLAH BENAR;
48. Bahwa apabila ditinjau kembali pada Pasal 1365 Perdata maka dapat ditarik unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:
- 1) Ada perbuatan melawan hukum;
  - 2) Ada kesalahan;
  - 3) Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
  - 4) Ada kerugian.
49. Bahwa kemudian dengan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut maka seseorang/badan hukum harus dapat dibuktikan oleh Majelis Hakim telah memenuhi unsur-unsur diantaranya:
- 1) Melanggar Undang-Undang;
  - 2) Melanggar hak subjektif orang lain;
  - 3) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - 4) Bertentangan dengan kesusilaan;
  - 5) Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat.
50. Majelis Hakim Yang Mulia, berdasarkan alasan-alasan yang TERGUGAT V uraikan pada poin 33 – 48 jawaban ini telah membuktikan bahwa gugatan PENGGUGAT kabur/Obscur Libel dimana PENGGUGAT mencampur-adukkan tanah yang menjadi objek gugatan a quo dan tidak terpenuhinya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum oleh TERGUGAT V;
51. Bahwa gugatan PENGGUGAT semakin tidak terang mengingat PENGGUGAT cenderung mencampur-adukkan sengketa waris ke dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dimana kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT tidak disebabkan oleh pelanggaran yang dilakukan oleh TERGUGAT V;



52. Bahwa oleh karena obyek gugatan PENGGUGAT tidak jelas, apakah tanah telah melalui peristiwa hukum jual-beli ataupun murni merupakan tanah warisan, kemudian tanah yang seluas 8000 m<sup>2</sup>/5000 m<sup>2</sup> atau 300 m<sup>2</sup>+15 m<sup>2</sup> yang menjadi obyek gugatan a quo. Sepanjang PENGGUGAT tidak dapat menetapkan hal-hal tersebut di dalam gugatannya maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaring);

**D. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA DENGAN KURANGNYA PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM);**

53. Bahwa di dalam gugatan PENGGUGAT, terdapat pihak yang juga telah mendirikan Tower Telekomunikasi yakni PT XL AXIATA, dimana PENGGUGAT tidak menarik pihak yang bersangkutan sebagai pihak yang bersengketa dalam perkara a quo sedangkan bangunan/menara tower telekomunikasi tersebut berada di wilayah tempat tanah yang PENGGUGAT jadikan sebagai obyek gugatan a quo;

54. Bahwa dengan tidak ditariknya PT XL AXIATA maka menjadi Gugatan a quo menjadi kekurangan pihak-pihak yang bersengketa mengingat tower tersebut berada di dalam satu luasan wilayah pada tanah yang menjadi obyek gugatan perkara a quo (Plurium Litis Consortium);

55. Adapun menurut fakta yang terjadi di lapangan, TERGUGAT V melihat bahwa PENGGUGAT KURANG BIJAKSANA dalam menarik pihak-pihak yang patut digugat atau ditarik ke dalam perkara a quo, mengingat bahwasannya terdapat pihak-pihak yang sebenarnya memiliki kepentingan secara hukum dengan tanah yang menjadi obyek gugatan a quo yang tidak PENGGUGAT tarik untuk bersengketa dalam perkara a quo diantaranya:

- 1) Pihak pemilik warung di depan tower telekomunikasi milik TERGUGAT V, dimana berdasarkan informasi yang TERGUGAT V peroleh bahwasannya pemilik warung di depan tower yang bersangkutan telah membeli tanah dari TERGUGAT I dan telah memiliki sertifikat tanah, yang mana sudah sepatutnya PENGGUGAT menarik pihak pemilik warung ini menjadi TERGUGAT dalam gugatan a quo;
- 2) Badan Pertanahan Nasional, dimana tanah yang menjadi obyek gugatan a quo khususnya sebidang tanah dengan luas 300 m<sup>2</sup> + 15 m<sup>2</sup> sudah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1 tertanggal 29 Agustus 2007 atas nama TERGUGAT V, sehingga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah sepatutnya Badan Pertanahan Nasional ditarik ke dalam gugatan a quo setidaknya-tidaknya menjadi pihak Turut Tergugat;

- 3) PT Dayamitra Telekomunikasi ("Mitratel"), dimana Tower Telekomunikasi dibangun/didirikan di atas tanah yang menjadi obyek gugatan a quo yang sudah TERGUGAT V jual ke Mitratel sebelum gugatan diajukan (bukti Akta Jual-Beli terlampir), yang dimana hal tersebut mengartikan bahwa hak kepemilikan atas bangunan yang berdiri di atas tanah yang menjadi obyek gugatan a quo telah beralih secara sah kepada Mitratel, sehingga sudah sepatutnya Mitratel ditarik menjadi Tergugat dalam perkara a quo.

56. Bahwa pada dasarnya gugatan kurang pihak mengandung cacat formil dalam mengajukan gugatan telah didukung oleh beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia yang pada intinya menyatakan gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima, yaitu diantaranya:

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1125 K/Pdt/1984 yang menyatakan: "judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I"
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 yang menyatakan: "Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat";
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 78/K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 yang menyatakan: "Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima";

57. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang dikaitkan dengan doktrin hukum dan Putusan Mahkamah Agung di atas, Gugatan PENGUGAT dalam perkara a quo merupakan gugatan yang cacat formil karena tidak menarik pihak secara lengkap sehingga demi hukum beralasan bagi Majelis Hakim Perkara haruslah menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Nier Ontvankelijke Verklaard*);

Halaman 37 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt



## **II. DALAM POKOK PERKARA:**

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi di atas, maka TERGUGAT V mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gedong Tataan yang memeriksa perkara a quo untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

58. Bahwa semua dalil-dalil dan alasan hukum yang termuat Dalam Eksepsi tersebut diatas, termuat pula dalam Jawaban Dalam Pokok Perkara ini, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Dalam Pokok Perkara ini;

A. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT DEMI HUKUM HARUS DITOLAK KARENA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI ALAS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG SAH TERHADAP OBJEK SENGKETA

59. Bahwa TERGUGAT V menolak dengan tegas semua dalil Gugatan PENGGUGAT yang berjumlah 25 (dua puluh lima) dalil posita dan petitum-petitumnya yang berjumlah 15 (lima belas);

60. Majelis Hakim Yang Kami Hormati, mencermati seksama dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT dapat diketahui bahwa dalam perkara a quo, dasar argumentasi kepemilikan lahan seluas 8.000 m<sup>2</sup> yang merupakan tanah Objek Sengketa adalah Surat Jual Kurung tertanggal 12 Agustus 1964;

61. Sehingga dalam fakta hukum yang ada serta dalil argumentasi hukum PENGGUGAT pada dasarnya PENGGUGAT tidak mempunyai alas kepemilikan yang sah terhadap lahan objek sengketa berupa tanah seluas 8.000 m<sup>2</sup> yang dibenarkan oleh ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;

62. Bahwa alas hak kepemilikan atas tanah berdasarkan ketentuan hukum adalah:

a. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UU Pokok Agraria") secara tegas disebutkan bahwa bukti kuat kepemilikan atas tanah harus dibuktikan dengan tanda bukti hak atas tanah.

Adapun, bunyi ketentuan Pasal 19 UU Pokok Agraria adalah:

"(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;





- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.”

- b. Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP Pendaftaran Tanah”) secara tegas disebutkan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah adalah sertipikat tanah.

Adapun, bunyi ketentuan Pasal 1 angka 20 PP Pendaftaran Tanah adalah: “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”;

- c. Lebih lanjut, berdasarkan ketentuan Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah;

Adapun, bunyi ketentuan Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah adalah:

- (5) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh



tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

63. Bahwa gugatan PENGUGAT menjelaskan dasar dari kepemilikan tanah seluas 8000 m2 hanya Surat Jual Kurung, namun tidak melampirkan atau membuktikan dasar hukum lainnya berupa sertifikat tanah;

64. Bahwa berdasarkan penjelasan Dr. Teuku Muttaqin Mansur, M.H. (2018:166) dalam Bukunya Hukum Adat Perkembangan dan Pembaruannya menjelaskan bahwa penjualan Jual Kurung harus dilakukan secara terang yang maksudnya adalah dalam mekanisme pembayarannya harus diketahui oleh pihak keluarga atau tetangga, kerabat ataupun masyarakat disekitarnya;

65. Berdasarkan uraian-uraian di atas, diketahui bahwa dalam Perkara a quo PENGUGAT tidak memiliki tanda bukti kepemilikan hak atas tanah Objek Sengketa yang berupa Sertifikat Tanah, sehingga PENGUGAT demi hukum tidak dapat disebut sebagai pemilik sah atas tanah Objek Sengketa dan olehkarena hal itu maka sangatlah beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya (niet ontvankelijk verklaard).

**B. BAHWA TERGUGAT V ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK/ GOOD FAITH SEHINGGA DEMI HUKUM DAN Keadilan HARUS DILINDUNGI BERDASARKAN HUKUM;**

66. Majelis Hakim yang Mulia, perlu TERGUGAT V sampaikan terlebih dahulu bahwa tanah seluas 300 m2 + 15 m2 yang dimiliki oleh TERGUGAT V dibeli oleh TERGUGAT V dari TERGUGAT I melalui metode pengalihan kepemilikanyang sah dan sempurna yaitu dengan adanya AJB 356/2007, serta dokumen-dokumen lain yang telah dimuat Dalam Eksepsi pada butir 17;

67. Sehingga, tidak ada satu buktipun yang bisa dikualifikasikan bahwa Pendirian dan Operasi Tower Telekomunikasi adalah hasil penyerobotan



tanah dari TERGUGAT V atau sebagai Objek Sengketa dalam perkara a quo;

68. Bahwa sesuai Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut; Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria";
69. Bahwa sebagaimana yang telah TERGUGAT V jabarkan sebelumnya dimana TERGUGAT V membeli tanah seluas 300 m<sup>2</sup> + 15 m<sup>2</sup> dari TERGUGAT I yang mana tanah tersebut merupakan obyek jual-beli yang sah antara TERGUGAT I dengan SDR. SUPARNO SAID pada Akta Jual Beli No 083/Kec.Po/1997 yang dibuat dihadapan DRS TANTAN SUKMANTARA sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang pada pokoknya menerangkan bahwa TERGUGAT I telah mendapatkan tanah seluas 5.000m<sup>2</sup> (Lima Ribu Meter Persegi) dengan membeli dari SDR. SUPARNO SAID pada Jumat, 25 April 1997;
70. Bahwa berdasarkan AJB 083/1997 dalam jual beli antara Sdr SUPARNO SAID dengan TERGUGAT I diterangkan bahwa sebidang tanah merupakan Bekas Milik Adat yang dijelaskan pula bahwa luas bidang tanah yang dimaksudkan dalam AJB 063/1997 adalah sebesar 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi);
71. Bahwa dimana hak kepemilikan tanah melalui sertifikat lebih kuat dibandingkan surat-surat lainnya, maka sudah seharusnya gugatan PENGUGAT ditolak seluruhnya;
72. Bahwa terhadap TERGUGAT I selaku pihak Penjual tanah kepada TERGUGAT V selaku pembeli berdasarkan BAK 070/PC.01/ND.02/IX/2006 dan AJB 356/2007, maka para pihak yakni Penjual dan Pembeli yang melakukan tindakan hukum secara legal wajib diberikan perlindungan hukum berdasarkan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 K/Sip/1958 tertanggal 26 Desember 1958, yang menyatakan bahwa: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah";



- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980 tertanggal 29 Maret 1982 yang menerangkan: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum";
- c. Kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:
1. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah);
  2. Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak;
73. Bahwa jelas TINDAKAN PENGGUGAT SECARA NYATA-NYATA telah SALAH dan telah MENIMBULKAN KERUGIAN bagi TERGUGAT V apabila DIKUALIFISIR sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata;
74. Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian tersebut di atas, maka TERGUGAT V menyatakan tetap berpendirian pada fakta-fakta dan kebenaran yang ada sebagaimana tertuang dalam jawaban ini dan oleh karenanya mohon Yang Mulia Majelis Hakim perkara a quo untuk MENOLAK SELURUH DALIL-DALIL PENGGUGAT di dalam gugatannya atau SETIDAK-TIDAKNYA UNTUK TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet ontvankelijk verklaard*)
- C. DEMI HUKUM DAN KEADILAN TERGUGAT V TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEHINGGA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG TELAH DIAJUKAN PENGGUGAT TERHADAP TERGUGAT V TIDAK BERDASAR DAN HARUS DITOLAK
75. Bahwa pada uraian butir 12 dalam URAIAN FAKTA HUKUM ATAU DUDUK PERKARANYA pada gugatan PENGGUGAT, PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT V telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPperdata;
76. Terhadap dalil PENGGUGAT, PENGGUGAT dengan tegas menyatakan menolak dalil dan pernyataan tersebut;
77. Untuk menegaskan bahwa TERGUGAT V tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT, maka TERGUGAT V akan menguraikan perbuatan melawan hukum menurut LC Hoffman dimana unsur – unsur perbuatan melawan hukum yang harus dipenuhi (kumulatif) yaitu:



- a. Adanya perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kerugian;
- d. Adanya hubungan kausalitas (sebab-akibat) antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul.

78. Selanjutnya untuk menegaskan bahwa TERGUGAT V tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT maka TERGUGAT V akan menguraikan kaitan antara unsur-unsur Pasal 1365 KUHPdata mengenai perbuatan melawan hukum dengan fakta-fakta hukum yang terkait dengan gugatan a quo, sebagai berikut:

- a. Adanya Perbuatan
  - i. Bahwa seluruh tindakan TERGUGAT V didasarkan pada fakta hukum dan bukti yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan. Sebagaimana TERGUGAT V uraikan di butir A dan B pada jawaban pokok perkara di atas, sehingga dalam hal ini tidak perlu TERGUGAT V jelaskan Kembali;
  - ii. Bahwa TERGUGAT V telah melakukan jual beli tanah dengan TERGUGAT I seluas 300 m<sup>2</sup> + 15 m<sup>2</sup> yang merupakan jual beli yang sah dan sudah sesuai dengan ketentuan perundang – undangan yang berlaku;
  - iii. Bahwa dokumen jual beli yang dilakukan oleh TERGUGAT V merupakan bukti yang valid dan tidak terbantahkan yaitu antara lain dokumen – dokumen yang termuat dalam butir 17 (tujuh belas);
  - iv. Bahwa TERGUGAT V tidak pernah melanggar hak-hak dari PENGGUGAT, karena seluruh tindakan perjanjian jual beli yang dilakukan adalah sah;
  - v. Bahwa seluruh tindakan jual beli yang dilakukan TERGUGAT V sudah sesuai ketentuan maka perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dengan demikian, terbukti unsur perbuatan didalam perbuatan melawan hukum terhadap TERGUGAT V tidak dapat terpenuhi, karena seluruh perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT V dalam permasalahan incasu didasarkan pada bukti-bukti yang valid dan berdasarkan pada ketentuan yang berlaku.

- b. Adanya Kesalahan





Merujuk pada butir (a) diatas, maka unsur “Adanya Kesalahan” tidak dapat terpenuhi karena perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh PENGUGAT dan gugatan a quo tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Hal tersebut karena perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT V sudah sesuai dengan ketentuan jual beli maka TERGUGAT V tidak pernah melakukan kesalahan, baik yang dilakukan sengaja atau karena kelalaiannya pada transaksi jual beli yang dilakukan oleh TERGUGAT V.

Lebih lanjut, argumentasi di atas juga diperkuat dengan pemahaman bahwa dikarenakan TERGUGAT V merupakan Pembeli Yang Beritikad Baik, maka demi hukum dan keadilan hak-hak hukum TERGUGAT V terhadap lahan miliknya patut untuk dilindungi.

c. Adanya Kerugian

- i. PENGUGAT tidak dapat menguraikan kerugian materiil dan immateriil dan oleh karenanya demi hukum permohonan ganti kerugian haruslah ditolak.
- ii. Bahwa TERGUGAT V dengan ini menolak dengan tegas seluruh uraian dalil tuntutan kerugian materiil dan immateriil PENGUGAT pada butir 15 dan 16 Posita Gugatan, karena demi hukum dan keadilan dalil tersebut patut untuk ditolak dan/atau dikesampingkan.
- iii. Beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menerangkan bahwa kerugian harus dirinci secara jelas disertai pembuktian sebagaimana dijelaskan dibawah ini:
  - a) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 558 K/SIP/1983 tanggal 28 Mei 1984 yang menyatakan “Tuntutan TERGUGAT I mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak”.
  - b) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 117 K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971 dan No. 459 K/SIP/1975 tanggal 18 September 1975 yang menyatakan “Ganti rugi yang tidak dirinci berdasarkan fakta harus dinyatakan tidak mempunyai dasar hukum dan harus ditolak”.
  - c) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 598 K/SIP/1971 tanggal 18 Desember 1971, yang menyatakan



“Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh TERGUGAT I tidak dapat dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh TERGUGAT harus ditolak oleh pengadilan”.

- d) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 219/1970/Perd/PTB tanggal 18 Maret 1970 (Yurisprudensi Jawa Barat tahun 1969-1972, Buku I Hukum Perdata, 1974, hlm. 87) menyatakan “Apabila jumlah kerugian yang diderita tidak dapat dibuktikan dengan jelas, maka permohonan atas ganti rugi/kerugian harus ditolak”.

Bahwa dengan memperhatikan uraian-uraian di atas, maka demi hukum dan keadilan tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam gugatan a quo merupakan tuntutan yang tidak berdasar dan tidak didukung alat bukti yang sah. Dengan mencermati hal di atas, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam a quo harus ditolak untuk seluruhnya;

- d. Hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Oleh karena PENGGUGAT tidak dapat menguraikan besarnya kerugian dan tidak dapat dibuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT V sebagaimana telah diuraikan dalam butir di atas, maka terbukti dan tidak terbantahkan bahwa tidak terpenuhinya unsur adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian.

79. Dengan demikian, berdasarkan uraian di atas, terang dan jelas membuktikan bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata dalam gugatan a quo tidak terpenuhi, sehingga terbukti bahwa tuduhan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT V sebagaimana didalilkan PENGGUGAT dalam gugatan a quo merupakan tuduhan yang mengada-ada dan tidak berdasar. Karenanya, demi hukum dan keadilan mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

80. Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian tersebut di atas, maka TERGUGAT V menyatakan tetap berpendirian pada fakta-fakta dan kebenaran yang ada sebagaimana tertuang dalam jawaban ini dan oleh karenanya mohon Yang Mulia Majelis Hakim perkara a quo untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENOLAK SELURUH DALIL-DALIL PENGGUGAT di dalam gugatannya atau SETIDAK-TIDAKNYA UNTUK TIDAK DAPAT DITERIMA.

D. DEMI HUKUM DAN KEADILAN TUNTUTAN SITA JAMINAN PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN KARENYA PATUT UNTUK DITOLAK DAN DIKESAMPINGKAN

81. Adapun alasan PENGGUGAT mengajukan tuntutan sita jaminan dalam uraian butir 11 Petitem Gugatan sangat mengada-ada. Hal tersebut dikarenakan, sebagaimana telah TERGUGAT V uraikan pada butir A dan C pada pokok jawaban tersebut di atas sangat jelas terbukti bahwa TERGUGAT V tidak melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu TERGUGAT V dengan tegas menolak Gugatan PENGGUGAT mengenai permohonan sita jaminan tersebut;

82. Bahwa permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT adalah tidak jelas, sebagaimana yang diuraikan oleh Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, hal 289 menjelaskan bahwa alasan sita menurut Pasal 227 HIR maupun Pasal 720 Rv, alasan pokok permintaan sita:

- a. Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa tergugat:
  - i. Mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya, dan
  - ii. Hal itu akan dilakukannya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung.
- b. Kekhawatiran atau persangkaan itu harus nyata dan beralasan secara objektif:
  - i. PENGGUGAT harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah Para TERGUGAT untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung,
  - ii. Paling tidak PENGGUGAT dapat menunjukkan indikasi objektif tentang adanya daya upaya Para TERGUGAT untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari Gugatan.
- c. Sedemikian eratnya isi Gugatan dengan penyitaan, yang apabila penyitaan tidak dilakukan dan Para TERGUGAT menggelapkan harta kekayaannya, mengakibatkan kerugian kepada

Halaman 46 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt



PENGGUGAT. Apabila isi pokok Gugatan tidak erat kaitannya dengan penyitaan, sehingga tanpa penyitaan diperkirakan tidak menimbulkan kerugian kepada PENGGUGAT, penyitaan dianggap tidak mempunyai dasar alasan yang kuat.

83. Mencermati peraturan perundang-undangan serta doktrin hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka permohonan sita jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT demi hukum harus dinyatakan kabur dan tidak jelas. Dengan demikian, permohonan sita jaminan yang diajukan PENGGUGAT tidak sesuai dengan hukum dan oleh karenanya tidak layak untuk dipertimbangkan serta harus ditolak atau dikesampingkan;

E. DEMI HUKUM DAN KEADILAN TUNTUTAN PUTUSAN SERTA MERTA (UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD) TIDAK BERDASAR DAN HARUS DITOLAK;

84. Bahwa tuntutan PENGGUGAT untuk dimintakan jatuhnya putusan serta merta, namun PENGGUGAT tidak menguraikan secara rinci dan jelas mengenai alasan yang sepatutnya dipertimbangkan oleh Majelis Hakim untuk mengabulkan putusan serta merta tersebut.

85. Bahwa TERGUGAT V dengan tegas menolak Gugatan PENGGUGAT pada butir 14 Petitum Gugatan dalam perkara a quo, mengenai permohonan putusan uit voerbaar bij voorraad, karena sangat bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.Um/282/VI/1136/III/69 tertanggal 2 Juli 1969 Jo. SEMA No. 3 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil Jo. SEMA No.4 tahun 2001 tertanggal 20 Agustus 2001 tentang Permohonan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) Dan Provisionil yang ditujukan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia, dinyatakan bahwa: "Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan: agar setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta"



86. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 191 RBg. Jo. Pasal 180 ayat (1) HIR, putusan serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) hanya dapat dijatuhkan apabila jika ada suatu tanda alas hak yang otentik, atau jika telah ada suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
87. Bahwa meskipun terdapat akta otentik maupun suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, quod non, terhadap permohonan serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) ini, Mahkamah Agung R.I berpendapat sebagai berikut:
- a. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.02 tahun 1975: agar Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi untuk sangat berhati-hati dalam mempergunakan lembaga uitvoerbaar bij voorraad;
  - b. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 06 tahun 1975: kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri agar tidak menjatuhkan keputusan uitvoerbaar bij voorraad walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat 1 H.I.R./Pasal 191 ayat 1 RBG. telah dipenuhi;
  - c. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.03/2000 tertanggal 21 Juni 2000: menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan tuntutan Provisionil sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBG serta Pasal 332 RV.;
  - d. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.4/2001 tertanggal 20 Agustus 2001: menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama
88. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) yang diajukan oleh PENGUGAT demi hukum harus dinyatakan tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga tidak layak untuk dipertimbangkan serta harus ditolak atau dikesampingkan.
- Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, berdasarkan hal-hal sebagaimana TERGUGAT V uraikan di atas maka TERBUKTI secara





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SAH dan MEYAKINKAN bahwa FAKTANYA PENGGUGAT telah menyampaikan DALIL-DALIL KELIRU di dalam gugatan a quo. Dengan demikian, bersama ini TERGUGAT V memohon yang sedalam-dalamnya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan untuk bertindak ADIL dan BIJAKSANA serta berkesesuaian dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan memutuskan:

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT V untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT adalah cacat formil sehingga tidak dapat diterima;
3. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum untuk diajukannya gugatan terhadap TERGUGAT V;
4. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT telah daluwarsa sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga tidak dapat diterima;
5. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT adalah Kabur/*Obscuur Libel* karena antara Posita (*Fundamentum Petendi*) dan Petitum-petitumnya tidak saling mendukung atau saling berhubungan serta tidak memiliki pendukung bukti berkekuatan hukum yang mampu menguatkan seluruh dalil gugatan sehingga tidak dapat diterima;
6. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT *Error In Persona* dengan kurangnya pihak (*Plurium Litis Consortium*) sehingga tidak dapat diterima;
7. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*);

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak dalil-dalil serta tuntutan dalam Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT V sebagai pemilik sah tanah dengan luas lahan 300 m2 ditambah luas akses jalan 15 m2 berdasarkan:
  - Akta Jual Beli No. 356/2007 tertanggal 25 Juni 2007 oleh Notaris SYAHIRUL ALIM, S.H.;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1 tertanggal 29 Agustus 2007;
  - Berita Acara Kesepakatan Nomor: BAK 070/PC.01/ND.02/IX/2006;

Halaman 49 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Ukur Nomor 07/Padang Cermin/2007 dengan NIB 08.02.03,20,00207;
- Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 640/59/IV.08/VII/2006 tertanggal 20 Juli 2006;
- Surat Izin Tempat Usaha (SITU) dan Izin Gangguan Nomor: 503/333/04/LS/2006 tertanggal 13 Juli 2006.

3. Menyatakan Surat Jual Kurung tertanggal 22 Agustus 1964 milik PENGGUGAT atas tanah seluas kurang lebih 8.000 m2 (delapan ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Way Ratay Desa Padang Cermin Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum;

4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya perkara.

## DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA:

Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ini. Apabila Majelis Hakim Mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono naar redelijkheid en billijkheid*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V tersebut, Kuasa Hukum Para Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tanggal 7 Juli 2022 yang isinya sebagaimana tertera dan terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, dan Kuasa Hukum Tergugat V mengajukan Duplik secara tertulis tanggal 21 Juli 2022 yang isinya sebagaimana tertera dan terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Jual Kurung antara Said Glr. Karia Lawi Djaja sebagai pihak Penjual dan Abdul Djabar sebagai pihak pembeli, yang dilakukan di hadapan Kantor Kepala Negeri Padang Tjerman tanggal 22 Agustus 1964, selanjutnya bukti surat diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Padang Cermin tertanggal 3 April 1989, selanjutnya bukti surat diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Ketetapan Ipeda Tahun 1985 atas nama Hi. A. Jabar, selanjutnya bukti surat diberi tanda P.3;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor : 715/VII.05.03/IX/2020 atas nama H. A. JABAR tertanggal 15 September 2020, selanjutnya bukti surat diberi tanda P.4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 15 September 2020, selanjutnya bukti surat diberi tanda P.5;
6. Fotokopi Petikan Surat Putusan Nomor : 50/Pid/B/S/PN.Kld.1989 atas nama Terdakwa SUPARNO Bin SAID KARIA yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Kalianda tertanggal 17 April 1989, selanjutnya bukti surat diberi tanda P.6;
7. Fotokopi Pemberitahuan Ketetapan Ipeda Tahun 1986, selanjutnya bukti surat diberi tanda P.7;
8. Fotokopi Sket/Peta bentuk dan luas tanah objek sengketa milik Penggugat yang dilakukan oleh Penggugat, selanjutnya bukti surat diberi tanda P.8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli dari Suparno kepada Sakdun seluas 5.000 m<sup>2</sup> dibuat di hadapan Kepala Desa Padang Cermin tertanggal 26 Februari 1996, selanjutnya bukti surat diberi tanda P.9;
10. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Ahli Waris dari Said Glr Karia Lawi Djaja tanggal 5 September 2022, selanjutnya bukti surat diberi tanda P.10;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P.1, P.2, P.3, P.4, P.5 P.7, P.8 dan P.10 tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, serta telah dibubuhi pula dengan materai secukupnya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di persidangan dan dapat digunakan untuk mendukung pembuktian dalam perkara ini, sedangkan bukti surat tertanda P.6, dan P.9 merupakan fotokopi dari fotokopi yang tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Hukum Para Penggugat telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi M. Zaini Hayat yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa ada permasalahan mengenai gugatan tanah antara para penggugat selaku ahli waris dari Almarhum Abdul Jabar dengan Para Tergugat, tepatnya di tanah yang berada di bawah tower Telkomsel di Dusun Sukaraja Desa Padang Cermin Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran;
  - Bahwa setahu Saksi tanah tersebut awalnya adalah milik Pak Abdul Jabar;

Halaman 51 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Rumsiyah adalah istri Abdul Jabar;
- Bahwa saksi kenal sudah kenal sejak lama dengan Abdul Jabar;
- Bahwa Abdul Jabar meninggal sekitar Tahun 2020;
- Bahwa Ahli waris Abdul Jabar adalah Hanafi, Darmawan, Bahrin Pajar, Rita wati dan Rumsiyah;
- Bahwa yang memiliki tanah objek gugatan tersebut adalah Almarhum Abdul Jabar;
- Bahwa Tanah tersebut dibeli oleh Abdul Jabar dari Almarhum Said Glr. Karia Lawi Djaja, saat saksi baru berumur 6 (enam) tahun, tepatnya tahun 1964;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Abdul Jabar telah membeli tanah tersebut dari Said Glr. Karia Lawi Djaja karena Abdul Jabar pernah menunjukkan surat segel jual beli;
- Bahwa seingat Saksi surat tersebut berisi mengenai bahwa tanah tersebut dibeli seharga Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu) rupiah;
- Bahwa sesuai keterangan Abdul Jabar yang diberikan kepada Saksi saat itu, bahwa tanah tersebut luasnya 8000 m<sup>2</sup> (delapan ribu meter persegi);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah di surat tersebut disebutkan mengenai batas dan luas tanah tersebut atau tidak;
- Bahwa Saksi pernah diberi kuasa Abdul Jabar untuk mengurus tanah tersebut pada tahun 1987 sampai dengan tahun 1990, setelah tahun 1990 kemudian Saksi pindah rumah;
- Bahwa saat itu tanaman yang tumbuh adalah pohon kelapa;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah Utara berbatasan dengan kali/sungai, Selatan dengan jalan, Timur dengan rumah warga dan sungai, Barat dengan Sungai;
- Bahwa sejak Tahun 1987 sampai dengan tahun 1990 belum pernah ada peralihan kepemilikan kepada orang lain;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui di mana keberadaan saudara Suparno alias Suparno Said (Tergugat II) karena sudah dua atau tiga tahun belakangan ini tidak pernah bertemu dengannya lagi dan tidak mengetahui di mana keluarganya;
- Bahwa Suparno adalah anak kandung saudara Said Glr. Karia Lawi Djaja;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai atau mengurus tanah tersebut setelah tahun 1990;

Halaman 52 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat Saksi mengurus tanah tersebut belum ada bangunan di atas tanah tersebut, dan Saksi juga tidak memperhatikan sejak kapan berdiri tower dan bangunan di atas tanah tersebut;
- Bahwa yang dimaksud surat jual beli kurung adalah surat yang sama dengan bukti surat P1;
- Bahwa Suparno (Tergugat II) tidak pernah mengurus tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengenal Sakdun (Tergugat I) sejak Saksi kecil, namun dulu Sakdun tidak tinggal di sekitar tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, Sakdun tidak memiliki tanah di sana;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Suparno (Tergugat II) pernah mengambil atau mencuri buah kelapa sebanyak dua karung di tanah tersebut pada tahun 1989 dan Tergugat II tidak meminta izin dari saksi untuk mengambil buah kelapa tersebut, yaitu pada saat Saksi sedang mengontrol lahan tersebut;
- Bahwa yang saksi lakukan setelah mengetahui bahwa Tergugat II telah mengambil buah kelapa di tanah tersebut yaitu Saksi adukan ke Abdul Jabar selaku pemilik tanah;
- Bahwa setelah itu Abdul Jabar Melaporkan Suparno (Tergugat II) ke Kepolisian hingga akhirnya Suparno (Tergugat II) disidang di Pengadilan Negeri Kalianda, tetapi Saksi tidak mengetahui berapa pidana yang dijalani oleh Suparno (Tergugat II), namun Saksi hanya pernah mengikuti persidangannya sebanyak 2 (dua) kali;
- Bahwa Saksi pernah melihat petikan putusan Pengadilan Negeri Kalianda atas nama Sunaryo (Tergugat II) tersebut, dan petikan putusannya ada di Abdul Jabar sebagaimana bukti P6 (yang ditunjukkan di persidangan);
- Bahwa setelah dipenjara, Saksi tidak pernah mendengar kabarnya lagi;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa Sakdun (Tergugat I) membangun rumah di atas tanah tersebut;
- Bahwa Tower tersebut berdiri di atas di tanah tersebut, tapi Saksi tidak mengetahui siapa pemilik tower tersebut;
- Bahwa Saksi mengenal Didi Puji Hartono Bin Hasan Riyadi (Tergugat IV), namun Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat IV pernah membangun pondasi di tanah tersebut atau tidak;
- Bahwa saat itu Abdul Jabar tinggal di Bandar Lampung, dan jarang pergi ke Padang Cermin;

Halaman 53 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengenal saksi Marnan dan pernah tinggal di atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah yang dibeli Abdul Jabar dari Said Glr. Karia Lawi Djaja yaitu yang diceritakan Abdul Jabar kepada Saksi luasnya 8000m2 (delapan ribu meter persegi);
- Bahwa jumlah pohon kelapa yang ada di tanah tersebut kurang lebih sekitar 100 (seratus) batang;
- Bahwa selama saksi mengelola tanah tersebut, tidak pernah ada orang lain yang mengklaim kepemilikan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, dan Kuasa Hukum Tergugat V, serta Kuasa Hukum Para Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

2. Saksi Marnan yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi pernah tinggal di dalam lokasi tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada permasalahan apa di tanah tersebut saat ini;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah milik Rumsiah (Penggugat);
- Bahwa Saksi mengenal Bahrin Pajar (Penggugat V) dan Sakdun (Tergugat I);
- Bahwa pemilik sebidang tanah yang berlokasi di Jalan Way Ratay Dusun Sukaraja Desa Padang Cermin Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran adalah tanah kebun kelapa milik Abdul Jabar;
- Bahwa rumah Saksi dulu berada di atas tanah Abdul Jabar (tanah objek sengketa), sekira tahun 1976 sampai dengan tahun 1980 yang berada di Sukaraja Desa Padang Cermin Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran dan setelah tahun 1980 kemudian Saksi pindah ke daerah Bunut;
- Bahwa rumah tersebut adalah rumah mertua Saksi, karena mertua Saksi meninggal, maka Saksi yang menempati rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan Abdul Jabar memiliki tanah tersebut;
- Bahwa antara Tahun 1976 hingga tahun 1980 tidak pernah ada peralihan kepemilikan dari Abdul Jabar kepada orang lain;

Halaman 54 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdapat tanaman pohon kelapa di atas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengenal Sakdun (Tergugat I) sejak Saksi dan Sakdun masih sekolah;
- Bahwa Sakdun tidak memiliki tanah di tanah obyek sengketa;
- Bahwa Suparno adalah anak Said;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat II memiliki tanah di objek sengketa tersebut;
- Bahwa setahu Saksi tidak ada yang mencuri buah kelapa di tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah obyek sengketa, mengenai batas-batasnya yang Saksi ingat hanya berbatasan dengan sungai, rumah dan jalan raya, namun tidak mengetahui arah-arrah batasnya;
- Bahwa selama ini tidak pernah ada yang mengkalim kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada orang bernama "Zaini" yang mengelola tanah tersebut;
- Bahwa selama Saksi tinggal di sana, tidak ada bangunan lain;
- Bahwa Saksi mengenal Said Glr. Karia Lawi Djaja, namun Saksi tidak mengetahui Said Glr. Karia Lawi Djaja memiliki tanah di lokasi tersebut;
- Bahwa selama saksi tinggal di tanah tersebut, baik Suparno (Tergugat II), Sdr Glr. Karia Lawi Djaja atau Sakdun (Tergugat I) tidak pernah bertanya perihal tanah tersebut atau mengusir saksi dari tempat tinggal saksi di tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Suparno pernah masuk penjara selama 6 (enam) bulan karena mencuri;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa Suparno (Tergugat II) masuk penjara karena mencuri buah kelapa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menggarap tanah tersebut setelah saksi pindah dari lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui rumah saksi tinggal saat itu berada di atas tanah Abdul Jabar (objek sengketa) atau tidak, Saksi hanya disuruh oleh mertua Saksi;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, dan Kuasa Hukum Tergugat V, serta Kuasa Hukum Para Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Halaman 55 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt

#### Disclaimer

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



3. Saksi Suradi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Rumsiyah adalah istri Abdul Jabar;
- Bahwa Saksi lupa kapan Abdul Jabar meninggal
- Bahwa yang Saksi ketahui adalah terjadi sengketa tanah di Jalan Way Ratai Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran;
- Bahwa luas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut kurang lebih 3/4 (tiga per empat) hektar atau 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi;
- Bahwa yang Saksi ketahui dari Abdul Jabar, tanah tersebut awalnya dimiliki oleh Said yang merupakan bapak dari Suparno (Tergugat II), lalu Said menjual kepada Abdul Jabar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan peristiwa jual beli tersebut terjadi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat atau bukti pembelian tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga tanah tersebut saat Abdul Jabar membeli dari Said;
- Bahwa Saksi pernah bekerja selama 15 (lima belas) tahun dengan Abdul Jabar, tugas Saksi adalah mengawasi tanah milik Abdul Jabar, setelah berjalan sekitar 15 (lima belas) tahun, kemudian Saksi merantau ke Padang;
- Bahwa batas-batas tanah milik Abdul Jabar yang menjadi objek sengketa adalah Utara berbatasan dengan Sungai, Selatan berbatasan dengan jalan, Barat berbatasan dengan Sungai, Timur berbatasan dengan rumah orang lain;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah sudah dijual kepada orang lain atau belum;
- Bahwa Saksi merantau selama 16 (enam belas) tahun di Padang, dan saat ini saya sudah 2 (dua) tahun di Padang Cermin;
- Bahwa selama 15 (lima) belas tahun Saksi mengambil hasil panen kelapa di tanah milik Abdul Jabar yang lain namun untuk di obyek sengketa saksi hanya memanen 2 (dua) kali yang hasilnya dibagi 2 (dua) dengan Abdul Jabar;
- Bahwa saat Saksi pertama kali mengelola, sudah ada tanaman kelapanya;
- Bahwa Saksi berhenti mengawasi tanah yang menjadi objek sengketa kurang lebih 7 (tujuh) atau 8 (delapan) tahun sebelum Saksi merantau,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan 1 (satu) tanah lain milik Abdul Jabar Saksi terus kelola hingga 15 (lima belas) tahun;

- Bahwa Saksi berhenti mengelola tanah milik Abdul Jabar yang menjadi objek sengketa tersebut karena hasil panen di tanah tersebut kurang bagus;
- Bahwa setelah itu M. Zaini yang mengelola dan mengawasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi bisa mengetahui bahwa Abdul Jabar membeli tanah tersebut dari Said karena dari cerita Abdul Jabar sendiri saat Saksi berada di rumahnya;
- Bahwa Saksi mengenal Said, namun tidak pernah membicarakan mengenai penjualan tanah kepada Abdul Jabar dengan Said;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik tower yang berdiri di atas tanah tersebut;
- Bahwa pada saat Abdul Jabar membeli tanah yang menjadi objek sengketa, saat itu sudah ada tanaman kelapa yang tumbuh di atas tanah tersebut;
- Bahwa saat Saksi masih bekerja dengan Abdul Jabar, Abdul Jabar pernah mengatakan kepada Saksi bahwa Abdul Jabar telah membeli tanah tersebut dari Said, saat itu Abdul Jabar membacakan surat jual beli di depan Saksi, namun Saksi tidak melihat surat tersebut;
- Bahwa isi surat tersebut adalah mengenai jual beli tanah dari Said kepada Abdul Jabar;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Sakdun;
- Bahwa Sakdun tidak pernah bercerita bahwa Sakdun telah membeli tanah tersebut dari Parno;
- Bahwa Parno adalah anak kandung Said;
- Bahwa saat ini setahu Saksi Parno berada di Tapanuli Sumatera Utara;
- Bahwa selama Saksi di Padang Cermin, Saksi tidak pernah bertemu Suparno, karena Saksi tidak mengenalnya secara pribadi ;
- Bahwa Saksi pernah mendengar dari Abdul Jabar bahwa Parno (Tergugat II) pernah terkena hukuman karena mencuri kelapa;
- Bahwa Saksi sering melewati jalan di samping tanah tersebut, tapi Saksi tidak pernah menanyakan kepada siapapun perihal siapa pemilik tanah tersebut saat ini;
- Bahwa Saksi tidak ingat tahun berapa Saksi mengelola tanah tersebut;

Halaman 57 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu hanya Saksi yang mengelola tanah tersebut;
- Bahwa saat itu belum ada rumah apapun di atas tanah tersebut;
- Bahwa yang Saksi ketahui bahwa sebelum dimiliki Said, yang memiliki tanah tersebut adalah Kakeknya Said;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, dan Kuasa Hukum Tergugat V, serta Kuasa Hukum Para Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 083/Kec-Pc/1997 Tanggal 25 April 1997 yang dikeluarkan oleh Camat Padang Cermin, selanjutnya surat bukti diberi tanda T.I.1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Sakdun NIK: 1809051002550001, selanjutnya bukti surat diberi tanda T.I.2;
3. Fotokopi Pajak Bumi Bangunan dengan letak objek pajak di Way Ratai RT.001 RW.001 Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran, dengan wajib pajak atas nama Sakdun, selanjutnya bukti surat diberi tanda T.I.3;
4. Fotokopi kwitansi pembayaran sewa/kontrak antara Hi. Sakdun dengan Nasila, tanggal 15 Februari 2021, selanjutnya bukti surat diberi tanda T.I.4;
5. Fotokopi kwitansi pembayaran sewa/kontrak antara Hi. Sakdun dengan Salman, tanggal 2 Januari 2021, selanjutnya bukti surat diberi tanda T.I.5;
6. Fotokopi kwitansi pembayaran sewa/kontrak antara Hi. Sakdun dengan Siswoyo, bulan September 2021, selanjutnya bukti surat diberi tanda T.I.6;
7. Fotokopi Surat Sporadik Nomor 593/011/V.05.03/PC/2015 atas nama Hendri alias Jepri, selanjutnya bukti surat diberi tanda T.I.7;
8. Fotokopi Surat Keterangan Kematian atas nama Sahid Karya, selanjutnya bukti surat diberi tanda T.I.8;

Menimbang, bahwa surat bukti tertanda T.I.1, T.I.2, T.I.3, T.I.4, T.I.5, T.I.6, T.I.8 tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, serta telah dibubuhi pula dengan materai secukupnya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di persidangan dan dapat digunakan untuk mendukung pembuktian dalam perkara ini; sedangkan bukti surat tertanda T.I.7 merupakan fotokopi dari fotokopi yang tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yaitu:

Halaman 58 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik Nomor 01437 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pesawaran, selanjutnya bukti surat diberi tanda T.III.1;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda T.III.1 tersebut di atas merupakan fotokopi dari fotokopi yang telah diberi materai secukupnya, dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat IV untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Serifikat Hak Milik Nomor 915 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pesawaran, selanjutnya bukti surat diberi tanda T.IV.1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Didi Puji Hartono, Nomor NIK: 1809051010610004 selanjutnya bukti surat diberi tanda T.IV.2;

Menimbang, bahwa surat bukti tertanda T.IV.1 dan T.IV.2 tersebut di atas merupakan fotokopi dari fotokopi yang telah diberi materai secukupnya, dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat V untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 181 tertanggal 26 Mei 1995 yang dibuat di hadapan Poerbaningsih Adi Warsito.S.H, Notaris di Jakarta, beserta Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : 7735.HT.01.01.TH.95 Tertanggal 19 Juni Tahun 1995 mengenai Persetujuan atas akta pendirian Perseroan Terbatas, selanjutnya bukti surat diberi tanda T.V.1;
2. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 69 tertanggal 26 Juni 2008 yang dibuat di hadapan Mala Mukti,S.H.,LL.M., Notaris di Jakarta, beserta Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-36943.AH.01.02 Tahun 2008 Tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tertanggal 30 Juni 2008, selanjutnya bukti surat diberi tanda T.V.2;
3. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Nomor : BAK 070/PC.01/ND.02/IX/2006 tertanggal 2 Maret 2006, selanjutnya bukti surat diberi tanda T.V.3
4. Fotokopi Sketsa Batas Lahan dengan Site ID/Site Name : KLA 036/PADANG CERMIN tertanggal 2 Maret Tahun 2006, selanjutnya bukti surat diberi tanda T.V.4;

Halaman 59 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Bukti Penerimaan Pemberitahuan (Pernyataan Ijin Warga/Tetangga) tertanggal 20 Maret 2006, selanjutnya bukti surat diberi tanda T.V.5;
6. Fotokopi Berita Acara Negosiasi Perolehan Site tertanggal 28 Februari 2006, selanjutnya bukti surat diberi tanda T.V.6;
7. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 356 tahun 2007 tertanggal 25 Juni tahun 2007 dihadapan Syahirul Alim, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya bukti surat diberi tanda T.V.7;
8. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1 Tahun 2007 tertanggal 29 Agustus 2007 diterbitkan oleh Lukman, S.H., Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan, selanjutnya bukti surat diberi tanda T.V.8;
9. Fotokopi Akta Pengalihan Sehubungan Dengan Menara Non-Seller Nomor : 15 Tahun 2021 Tertanggal 26 Februari 2021 yang dibuat di hadapan Bonardo Nasution,S.H., Notaris di Jakarta, selanjutnya bukti surat diberi tanda.T.V.9;
- 10.Fotokopi Akta Perjanjian Pengalihan dan Pengambilalihan Sehubungan dengan Menara Non-Reseller Nomor : 14 Tahun 2021 tertanggal 26 Februari 2021 yang dibuat di hadapan Bonardo Nasution,S.H., Notaris di Jakarta, selanjutnya bukti surat diberi tanda T.V.10;
- 11.Fotokopi Berita Acara Serah Dokumen Fisik 1B Terkait Menara Telkomsel NOQM Sumbagsel dan Miratel Area Office Sumatera pada bulan Maret 2021, selanjutnya bukti surat diberi tanda T.V.11;

Menimbang, bahwa surat bukti tertanda T.V.1, T.V.2, T.V.3, T.V.4, T.V.5, T.V.6, T.V.8, T.V.9, T.V.10 dan T.V.11 tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, serta telah dibubuhi pula dengan materai secukupnya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di persidangan dan dapat digunakan untuk mendukung pembuktian dalam perkara ini, sedangkan surat bukti tertanda T.V.7, merupakan fotocopy dari fotocopy yang telah diberi materai secukupnya, dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi Bunyamin yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi tidak ada masalah apa-apa, karena yang Saksi ketahui bahwa tanah tersebut adalah milik Said Glr. Karia Lawi Djaja (Said);
- Bahwa letak tanah di pinggir Jalan Raya Way Ratay, Desa Padang Cermin, Kecamatan Padang Cermin, Kabupaten Pesawaran, namun saksi kurang tahu luasnya;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah: di sebelah timur berbatas dengan tanah milik Yunus, Barat dengan tanah milik Didi (Tergugat IV), Utara berbatasan dengan Sungai, Selatan berbatasan jalan raya;
- Bahwa tanah tersebut dikuasai Sakdun (Tergugat I);
- Bahwa sebelum dikuasai Sakdun (Tergugat I), tanah tersebut dikuasai oleh Pak Said yang mana dia memiliki anak bernama Suparno (Tergugat II);
- Bahwa Suparno menjual tanah tersebut kepada Sakdun pada tahun 1995;
- Bahwa saat jual beli tersebut berlangsung, Said sudah meninggal, tapi Saksi tidak tahu kapan Said meninggal;
- Bahwa Saksi pernah menjadi saksi jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga dan luasnya;
- Bahwa Saksi kenal Abdul Jabar;
- Bahwa tempat tinggal Saksi dengan tanah yang menjadi objek perkara kurang lebih 200 (dua ratus) meter;
- Bahwa Abdul Jabar dulu tinggal di Kota Sari dan tidak tinggal di atas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu Abdul Jabar mempunyai tanah di sana;
- Bahwa Para Penggugat adalah keluarga dari Abdul Jabar, Rumsiyah (Penggugat I) adalah istri dari Abdul Jabar, sedangkan Para Penggugat yang lain yang lain anak-anak dari Abdul Jabar;
- Bahwa setahu Saksi peninggalan Abdul Jabar ada di Kota Sari, sedangkan di Sukaraja Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa dalam surat Akta Jual Beli tersebut, Saksi menjadi saksi jual beli tanah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa nama penjual, pembeli, harga, luas dan batas-batasnya sesuai yang tertera dalam Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa Saksi menandatangani Akta Jual Beli tersebut karena saksi-saksi lain sudah tanda tangan lebih dahulu dari pada Saksi, salah satunya

Halaman 61 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Pak Zaini yang merupakan Kepala Dusun yang Saksi anggap lebih cerdas dari Saksi;

- Bahwa Saksi lupa mengenai apakah jual beli tanah tersebut terjadi sebelum atau sesudah Suparno (Tergugat II) dipenjara;
- Bahwa Saksi tinggal dekat objek gugatan tersebut sejak Saksi lahir pada tahun 1959;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut dari orang-orang tua dahulu bahwa tanah tersebut adalah milik Said;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui surat-surat yang berkaitan dengan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Said melakukan keguatan di tanah tersebut;
- Bahwa diatas tanah tersebut tumbuh banyak pohon kelapa;
- Bahwa yang jadi saksi jual beli tanah tersebut ada 4 (empat) orang, namun Saksi lupa siapa saja;
- Bahwa Saksi tanda tangan di rumah Saksi masing-masing, dimana surat jual belinya tersebut diantar ke rumah Saksi masing-masing secara bergiliran;
- Bahwa yang menyodorkan surat tersebut untuk ditandatangani adalah Sakdun (Tergugat I);
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Sakdun (Tergugat I) beraktifitas di atas tanah tersebut;
- Bahwa rumah Parno berada di dalam tanah objek sengketa dan berkebun di tanah tersebut bersama keluarganya;
- Bahwa terkait bukti T1.2 (Akta Jual Beli Nomor 083/Kec-Pc/1997 Tanggal 25 April 1997 yang dikeluarkan oleh Camat Padang Cermin), setahu Saksi adalah mengenai pembelian tanah oleh Sakdun (Tergugat I) dari Suparno (Tergugat II) pada tahun 1995;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana keberadaan Suparno (Tergugat II);
- Bahwa terkait bukti T1.2 (Akta Jual Beli Nomor 083/Kec-Pc/1997 Tanggal 25 April 1997 yang dikeluarkan oleh Camat Padang Cermin), yang mana yang Saksi ketahui adalah surat Akta Jual Beli;
- Bahwa Said sudah meninggal saat terjadi proses jual beli tersebut;
- Bahwa Suparno (Tergugat II) mendapatkannya setelah diwarisi oleh Said setelah meninggal;

Halaman 62 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa orang-orang yang namanya tertera di bukti T1.2 (Akta Jual Beli Nomor 083/Kec-Pc/1997 Tanggal 25 April 1997 yang dikeluarkan oleh Camat Padang Cermin) yang mana Zaini Arif masih hidup, sedangkan Zahiri sudah meninggal;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa Suparno (Tergugat II) menjual tanah tersebut;
- Bahwa saat Saksi menandatangani Akta Jual Beli tersebut sudah menjadi Ketua RT, dan sampai dengan sekarang masih menjadi Ketua RT;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa isi Surat Akta Jual Beli yang saksi tanda tangani tersebut, Saksi hanya menandatangani saja;
- Bahwa saksi pernah mendengar Suparno (Tergugat II) masuk penjara, tapi tidak mengetahui penyebabnya;
- Bahwa Suparno (Tergugat II) sering bersih-bersih di kebunnya, karena rumah Terdakwa berada di lokasi tanah tersebut, tapi Saksi tidak mengetahui kapan;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa di dalam areal tanah objek gugatan tersebut terdapat Makam dari Almarhum Said, namun Saksi tidak mengetahui kapan Said meninggal;
- Bahwa setelah Sakdun (Tergugat I) membeli tanah tersebut dari Sunaryo (Tergugat II), kemudian Sakdun (Tergugat I) membangun kontrakan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV, serta Kuasa Hukum Tergugat V, menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

2. Saksi Arifin yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa yang Saksi ketahui adalah ada permasalahan sengketa tanah yang terletak di Jalan Way Ratay Desa Sukaraja Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa Saksi tinggal 200 (dua ratus) meter dari objek, kebetulan juga Saksi adalah Ketua RT 002 RW. 001;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah: sebelah Utara berbatasan dengan Sungai, Timur dengan tanah milik saudara Yusuf dan Yunus, Selatan berbatasan dengan Jalan Raya, Barat bersebelahan dengan Sungai;

Halaman 63 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt





- Bahwa setahu Saksi pemilik tanah yang saat ini menjadi objek gugatan adalah milik Sakdun (Tergugat I);
- Bahwa Tergugat I mendapatkan tanah tersebut dengan cara membelinya dari anaknya Said Glr. Karia Lawi Djaja (Said) yang bernama Suparno (Tergugat II);
- Bahwa sejak Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Sakdun (Tergugat I) pada tahun 1995 atau tahun 1996, Saksi tidak mengetahui lagi dimana Tergugat berada; ;
- Bahwa setahu Saksi anak dari Said selain Suparno adalah Atun (Turut Tergugat I);
- Bahwa Said hanya mewariskan tanah tersebut kepada Suparno (Tergugat II) karena hanya Suparno-lah anak laki-laki Said;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan Said memiliki tanah tersebut, namun setahu Saksi Said memiliki tanah tersebut secara turun temurun;
- Bahwa sejak saya kecil yang Saksi tahu bahwa tanah tersebut adalah milik Said, karena selama ini dia menguasai, tinggal dan mengurus tanam-tanam kelapa yang ada di atas tanah tersebut;
- Bahwa Said tinggal di rumah yang terletak di atas tanah tersebut dan meninggal sebelum tahun 1990;
- Bahwa Saksi menjadi Ketua RT semenjak tahun 2022, dan Saksi adalah warga asli daerah itu;
- Bahwa yang tinggal di tanah tersebut saat ini antara lain adalah Taman Siswoyo yang berada di sebelah Timur tanah tersebut, Zainudin membuat bengkel mobil sebelah tanah milik Siswoyo, Singgih (Tergugat III) memiliki rumah di atas tanah tersebut, Hendri memiliki bangunan yang belum jadi di belakang rumah Singgih (Tergugat III), selain itu ada bangunan yang dimiliki Sakdun (Tergugat I) yang saat ini ditempati oleh orang yang memiliki salon dan seorang tukang bakso, di belakang tukang bakso tersebut ada tower milik provider XL, dan di belakang tanah milik Taman Siswoyo terdapat tower Simpati ;
- Bahwa setahu Saksi bahwa Hendri, Zainudin dan Taman Siswoyo membeli dari Sakdun (Tergugat I), Singgih (Tergugat III) membeli dari Johan yang sebelumnya membeli dari Sakdun (Tergugat I)
- Bahwa Para Penggugat tidak pernah memiliki tanah tersebut, karena tanah itu dimiliki oleh Said secara turun temuru yang saksi ketahui dari orang tua Saksi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat yang berkaitan dengan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengenal Abdul Jabar, tapi tidak mengetahui bila Abdul Jabar yang memiliki tanah tersebut dan tidak pernah melihat Abdul Jabar atau keluarganya mengelola tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut tidak pernah dijual kepada orang lain selain Sakdun (Tergugat I);
- Bahwa terdapat makam di dalam tanah obyek sengketa tersebut namun tanah makam tersebut sudah diserahkan kepada desa;
- Bahwa tanah yang dijual tersebut tidak termasuk tanah makam;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui peristiwa jual beli tanah tersebut, namun yang jelas setelah Suparno (Tergugat II) menjualnya kepada Sakdun (Tergugat I) dan tanah tersebut dimiliki oleh Sakdun (Tergugat I), Suparno (Tergugat II) dan keluarganya kemudian keluar dari tanah tersebut;
- Bahwa sejak 1 (satu) tahun lalu ada 2 (dua) buah tower provider berdiri di atas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu dijual atau dikontrakkan tower tersebut, Saksi cuma tau di sana ada tower Simpati dan XL;
- Bahwa Suparno (Tergugat II) dan keluarganya pernah tinggal di tanah yang menjadi objek gugatan;
- Bahwa yang dikerjakan Said, Suparno (Tergugat II) dan keluarganya adalah mengunduh buah kelapa yang tumbuh di atas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat Surat Akta Jual Beli Tanah tersebut, namun Saksi tidak ikut menandatangani;
- Bahwa benar tanah tersebut dibeli oleh Sakdun (Tergugat I) dari Suparno (Tergugat II), lalu Sakdun (Tergugat II) menjualnya kepada beberapa orang;
- Bahwa Saksi pernah ikut menandatangani Akta Jual Beli tanah milik siswoyo tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui saksi Bunyamin ikut menandatangani AJB tersebut, dan baru-baru ini Saksi melihat Akta Jual Beli tersebut karena diberi tahu oleh Sakdun (Tergugat I) 3 (tiga) tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi menandatangani Akta Jual Beli sebagai saksi atas pembelian tanah atas nama Taman Siswoyo dan Singgih (Tergugat III) dari Sakdun (Tergugat I);

Halaman 65 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui Suparno (Tergugat II) pernah dipenjara atau tidak;
- Bahwa tidak ada orang lain yang tinggal di lokasi tanah tersebut selain keluarga Parno;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV, serta Kuasa Hukum Tergugat V, menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat V tidak mengajukan saksi, namun untuk menguatkan dalil sangkalannya, Kuasa Hukum Tergugat V telah mengajukan ahli-ahli sebagai berikut:

1. Ahli Ana Silviana yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (2) huruf c, selain itu di Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka 20 disebutkan bahwa Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;
  - Bahwa Ahli tidak mengetahui mengenai "Surat Jual Beli Kurung", karena tidak menemukannya di literatur apapun;
  - Bahwa sepengetahuan Ahli, Surat Jual Beli harus diperlihatkan batas-batas dan luas tanahnya, sedangkan yang Ahli baca pada bukti surat P1 tersebut adalah hanya tertera tanam tumbuh sebanyak 107 (seratus tujuh) pohon, tapi tertera luas tanah yang dijual, sehingga menurut Ahli, bukti surat P.1 tersebut bukan termasuk surat jual beli tanah;
  - Bahwa kita mengenal asas pemisahan horisontal, yaitu asas yang menyatakan bahwa tanaman atau bangunan adalah bukan bagian dari tanah tersebut, yang Ahli lihat dari bukti surat P.1 tersebut hanya disebutkan menjual pohon;
  - Bahwa perbuatan jual beli tanah dan konversi adalah hal yang berbeda, konversi berfungsi untuk memberi status suatu tanah, dari tanah lama menjadi tanah-tanah yang memiliki status sesuai yang diatur dalam UUPA, maka jika memang jual beli tersebut telah dilakukan, selanjutnya tanah tersebut harus dikonversi agar hak tanah tersebut terdaftar;

Halaman 66 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt



- Bahwa tanah tersebut harus didaftarkan atau dikonversikan;
- Bahwa pada PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, terdapat ketentuan bahwa tanah bekas hak milik adat harus didaftarkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak berlakunya PP tersebut, bila tidak didaftarkan maka alat bukti kepemilikannya hanya menjadi bukti biasa, dan pemilik tanah akan kehilangan haknya untuk mendaftarkan tanah bekas adatnya tersebut, sedangkan untuk tanah bekas hak garap setelah lahirnya PP Nomor 18 Tahun 2021 akan langsung menjadi tanah negara, dan tujuan dikeluarkannya UUPA adalah untuk mengubah struktur hukum suatu kepemilikan tanah yang tadinya tidak terdaftar menjadi terdaftar sesuai dengan yang ada dalam UUPA;
- Bahwa apabila terhadap tanah adat tersebut yang telah didaftarkan atau dikonversi, dan telah dilakukan jual beli secara terang, tunai, dan lengkap, bahwa hal tersebut adalah sah, karena memang jual beli atau peralihan tanah dalam UUPA mendasarkan pada hukum adat yang sifatnya adalah terang, tunai dan riil. Hal ini masih digunakan sampai sekarang untuk melakukan suatu jual beli hak atas tanah, sehingga untuk melakukan jual beli hak atas tanah tersebut tidak lagi menggunakan Pasal 1457 KUHPerdara. Terang artinya jual beli tersebut dilakukan di depan PPAT. Tunai artinya pembayaran dianggap lunas, bila jual beli tanah tersebut telah ditandatangani oleh PPAT. Riil artinya jual beli tersebut adalah nyata, dan apabila tanah tersebut sudah dibayar, maka hak tanah tersebut telah berpindah. Di dalam buku karangan Adrian Sutedi, disebutkan bahwa syarat sah jual beli tanah ada 2 (dua), yaitu syarat formil dan syarat materil yaitu. Syarat Materilnya adalah terdapat penjual, pembeli dan tanahnya, penjual harus berhak menjual, pembeli harus memenuhi syarat memiliki tanah tersebut, tanahnya harus bebas dari sengketa, apabila syarat materil terpenuhi maka jual beli tersebut sah. Syarat Formilnya adalah untuk memberi kepastian hukum kepada pembeli, bahwa tanah tersebut adalah benar-benar tanahnya, dengan cara jual beli tersebut dilakukan di hadapan PPAT sesuai PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37, sehingga setelah jual beli telah dilaksanakan di hadapan PPAT maka jual beli tersebut dapat didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional untuk selanjutnya mendapatkan alat bukti yaitu sertifikat, sehingga bila jual beli tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat-syarat formil dan materil terpenuhi maka jual beli tersebut sah dan mendapatkan kepastian hukum;

- Bahwa prinsip di dalam Hukum Tanah Nasional, yang dilindungi adalah kepemilikan tanah atau perolehan tanah dengan itikad baik. Itikad baik adalah apabila perolehan tanah tersebut sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, kemudian tanah tersebut dikuasai sendiri tanpa ada keberatan dari pihak lain. Di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 terdapat unsur-unsur pembeli beritikad baik;
- Bahwa jika seorang pembeli telah membeli sebuah tanah yang jual belinya dilakukan di hadapan PPAT, sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan telah bersertifikat boleh orang lain mengakui kepemilikan tanah tersebut karena sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif, walaupun sertifikat adalah alat bukti yang kuat bukan berarti sertifikat tidak bisa diubah, terhadap sertifikat tersebut orang lain masih dapat mengajukan keberatan kapan saja tanpa ada jangka waktu sepanjang dapat membuktikan kepemilikannya, bila keberatannya adalah mengenai status kepemilikannya maka dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri, sedangkan bila ingin membatalkan sertifikat dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa apabila seseorang mengajukan keberatan mengenai kepemilikan atau status tanah tersebut walaupun dalam jangka waktu tertentu tanah tersebut telah dikonversikan atau didaftarkan yang mana hal tersebut diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2), yang mana intinya adalah suatu perolehan tanah dengan itikad baik yang dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tanah tersebut, kemudian terhadap sertifikat tersebut tidak ada keberatan dari siapapun, tidak dilaporkan ke Kantor Pertanahan atau digugat di Pengadilan, maka orang lain yang merasa memiliki tanah tersebut akan hilang haknya untuk menuntut kepemilikan sertifikat tersebut, Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut tujuannya adalah untuk memberikan kepastian yang selama ini tidak terdapat di dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;
- bahwa di dalam teori hukum pertanahan, terdapat istilah "*rechtsverwerking*", di dalam Hukum Agraria lama dinyatakan bahwa seseorang akan memperoleh tanah apabila telah daluarsa setelah selama

Halaman 68 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt

#### Disclaimer

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





30 tahun menduduki tanah tersebut (*acquisitive verjaring*) sesuai dalam KUHPerdara, tetapi Hukum tanah tidak tunduk dalam Hukum Perdata, sehingga hal ini tidak berlaku. Yang berlaku adalah dengan memakai lembaga yang ada di dalam hukum adat, yaitu "*rechtsverwerking*". "*Rechtsverwerking*" adalah lembaga untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi yang negatif, di dalam "*rechtsverwerking*" tidak ada batas waktu, namun biasanya putusan-putusan Mahkamah Agung sering kali menentukan batas 5 (lima) tahun untuk memberikan kepastian. Kesimpulannya adalah "*acquisitive verjaring*" bila seseorang selama 30 (tiga puluh) tahun menduduki tanah tersebut dia akan memperoleh hak, sedangkan "*rechtsverwerking*" dalam jangka waktu 5 (lima) tahun bila seseorang tidak keberatan dengan status kepemilikan suatu tanah yang dimiliki orang lain, maka dia kehilangan haknya untuk menuntut keberatan atas keberatan tanah tersebut, dan hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pembeli tanah yang mempunyai itikad baik;

- bahwa boleh saja apabila dalam suatu jual beli tanah yang dilakukan oleh pembeli dan penjual, luas objek tanah yang diperjual-belikan tersebut hanya didasarkan klaim pribadi atau asumsi, namun mengenai luas tanah tersebut bila untuk mendapatkan suatu sertifikat harus berdasarkan asas "*kontradiktur deliminasi*", alasan penyebutan luas tanah dalam pembuatan sertifikat adalah dalam rangka kepastian hukum, sehingga BPN dapat mudah untuk mengukur tanah tersebut. Pendaftaran tanah itu bertujuan untuk mendapatkan kepastian hak, kepastian sunjek dan kepastian objeknya. Kepastian hak maksudnya setelah tanah didaftarkan maka akan dikeluarkan sertifikat hak pakai, hak milik dan sebagainya untuk pemilik tanah. Subjek yaitu setelah dikeluarkan sertifikat maka akan tertera siapa pemegang hak atas tanah tersebut. Objek contohnya adalah luas tanah, batas-batas tanah, ada tidaknya bangunan di atasnya dan lain-lain;
- bahwa menurut Ahli jual beli tersebut bukanlah jual beli tanah, karena selama ini yang Ahli ketahui bahwa surat jual beli tanah selalu ada keterangan luas tanahnya;
- bahwa surat jual beli kurung Ahli tidak pernah menemukannya di literatur apapun;
- Bahwa suatu surat jual beli yang tidak tertera luas tanah maka dapat disebut cacat formil atau tidak bahwa yang dapat memutuskan hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut adalah cacat formil atau tidak adalah Majelis Hakim di persidangan, sepanjang yang Ahli ketahui adalah surat jual beli tanah selalu disebutkan keterangan luas tanahnya;

- Bahwa dari bukti P.1 yang telah ditunjukkan sebelumnya, bahwa di dalam surat tersebut hanya mengenai jual beli tanaman saja;
- Bahwa Surat jual beli tanah itu harus tertera luas dan batas-batas tanahnya, karena luas tanah, menurut Ahli bukti P.1 bukan surat jual beli tanah;
- Bahwa menurut Ahli penjualan pekarangan adalah bukan merupakan penjualan hak atas tanah, tapi merupakan hak untuk menumpang garap pada tanah tersebut, karena selama ini surat-surat jual beli tanah yang pernah Ahli lihat selalu ada luas tanahnya;
- Bahwa Surat jual beli tanah harus disebutkan luasnya;
- Bahwa sebelum lahirnya UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) jual beli tanah sah apabila dilakukan di depan Kepala Desa jika apabila memenuhi syarat materiil, sedangkan syarat formil adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka apabila jual beli yang dilakukan di bawah tangan memenuhi syarat materiil saja, maka jual beli tersebut adalah sah, namun pembeli akan kesulitan mendapatkan alat bukti dan mendaftarkan di Kantor Pertanahan, karena Kantor Pertanahan akan meminta Akta Jual beli Tanah tersebut, dasarnya adalah Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang mana pemindahan hak harus dilakukan di depan pejabat yang ditunjuk oleh PPAT agar dapat didaftarkan haknya;
- Bahwa meskipun dilakukan di depan Kepala Desa, luas tanah tersebut harus diketahui, karena persyaratan jual beli tersebut harus terpenuhi, PPAT pun akan menanyakan berapa luas tanah diperjual belikan tersebut, dan juga agar dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan;
- Bahwa apabila telah dilakukan jual beli, dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk dibuatkan sertifikat, dan pada proses pembuatan sertifikat itu akan dilakukan pengukuran ulang terhadap tanah tersebut, dan orang yang pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang diukur tersebut juga harus menyetujui hasil pengukuran tersebut bahwa hasil pengukuran tersebut adalah hasil ukur tanah yang akan didaftarkan sesuai dengan asas “kontradiktur delimitasi”;
- Bahwa syarat sah jual beli bila memenuhi syarat materiil, siapapun yang menjual bila memenuhi syarat materiil adalah sah, di dalam syarat

Halaman 70 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt

#### Disclaimer

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



materiil tersebut adalah penjual harus berhak dan berwenang, berhak maksudnya adalah penjual adalah pemilik tanah, berwenang maksudnya adalah apabila tanah tersebut adalah tanah warisan, misalnya tuan A di adalah si pemilik tanah warisan memiliki 3 (tiga) orang anak, apabila tanahnya akan dijual maka ketiga anaknya tersebut harus menyetujuinya, bila hanya sebagian anak saja yang setuju, walapun jual beli tersebut adalah sah, ada kemungkinan anak lainnya yang tidak setuju mengajukan pembatalan jual beli tersebut ;

- Bahwa bila jual belinya memenuhi syarat materiil maka jual beli tersebut adalah sah. Permasalahan hukum akan terjadi bila timbul kerugian. Bila anak-anak penjual merasa dirugikan, anak-anaknya dapat menyelesaikan hal tersebut dengan bermusyawarah di luar pengadilan atau di dalam pengadilan dengan membuktikan bukti-bukti kepemilikannya, karena perlindungan hukum terakhir ada pada putusan pengadilan;
- Bahwa bila seseorang membeli tanah dari seseorang yang tidak berhak hingga terbit sertifikat, dan ternyata tanah tersebut adalah milik kita, kita boleh mengajukan pembatalan sertifikat tersebut karena di Hukum Tanah Indonesia menganut sistem publikasi negatif, artinya sertifikat dapat dibatalkan bila dalam penerbitannya bila terdapat cacat administrasi dan cacat hukum. Yang berhak membatalkan sertifikat tersebut adalah Kantor Pertanahan setelah sebelumnya diselesaikan di PTUN, bila sengketa adalah soal kepemilikan maka penyelesaiannya adalah di Pengadilan Negeri sepanjang bisa membuktikan;
- Bahwa untuk sengketa kepemilikan antara lain mengenai batas-batasnya, peristiwa jual belinya, sedangkan untuk membatalkan sertifikat, pembuktiannya adalah seputar kekeliruan penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan, contohnya adalah ada sertifikat ganda;
- Bahwa cacat administrasi sehingga sertifikat dapat dibatalkan yang mana hal tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, antara lain perbedaan luas, objek, subjeknya, contohnya seharusnya luas tanah sebenarnya hanya 70 (tujuh puluh) meter per segi namun di sertifikat ditulis 100 (seratus) meter per segi. Menurut Hukum Pertanahan, hal tersebut seharusnya dapat diselesaikan di Kantor Pertanahan, bila tidak penyelesaiannya tidak



berhasil maka pembatalan sertifikat dapat dilakukan di PTUN, sedangkan sengketa kepemilikan di Pengadilan Negeri;

- Bahwa menurut pendapat Ahli sesuai dengan literatur yang Ahli ketahui, bukti P.1 tersebut dapat Ahli samakan dengan surat jual gadai, surat gadai ini termasuk dalam hukum adat;
- Bahwa cara mengetahui luas tanah dalam surat jual beli kurung (bukti P.1) tersebut dapat dilihat di dalam girik atau petuknya yang biasanya digunakan sebagai bukti untuk membayar pajak tanah tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan ahli tersebut, Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV, serta Kuasa Hukum Tergugat V, menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

2. Ahli Derita Prapti Rahayu yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa sesuai dalam Pasal 123 HIR, suatu gugatan disebut cacat formil bila gugatan tidak memiliki dasar hukum, gugatan terdapat "*Error In Persona*" dalam bentuk "*Diskualifikasi Person*" atau "*Plurium Litis Consorsium*", gugatan mengandung kecacatan atau disebut "*Obscur libel*", bila gugatan melanggar kompetensi relatif atau absolut;
- Bahwa agar syarat-syarat formil terpenuhi terhadap gugatan sengketa, semua pihak baik dari pihak Penggugat maupun Tergugat ;
- Bahwa siapapun yang memiliki hak milik atau yang berkaitan dengan tanah objek sengketa tersebut baik penggugat maupun tergugat harus dilibatkan dalam gugatan tersebut, jika ada satu saja pihak yang tidak dilibatkan, maka akan berakibat cacat formil pada gugatan tersebut karena gugatan tersebut kurang pihak;
- Bahwa akibat yang ditimbulkan dari cacat formil dalam gugatan tersebut akibatnya Putusan dari Majelis Hakim adalah menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
- Bahwa ahli belum menemukan kalau suatu putusan Pengadilan atau Yurisprudensi menyatakan menerima gugatan walaupun gugatannya terdapat kecacatan formil, karena bila ada putusan seperti itu, maka putusan tersebut tidak dapat memberikan perlindungan atau kepastian hukum kepada para pihak;
- Bahwa apakah luas dan batas-batas suatu tanah harus diketahui dengan pasti untuk memenuhi syarat gugatan yang terang dan jelas, sebagaimana di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung, yaitu Putusan Nomor 1149/K/Sip/1979, disebutkan bahwa bila tanah objek sengketa



tidak jelas batas-batas pastinya, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima;

- Bahwa yang melakukan pengukuran luas tanah adalah pihak yang berwenang, tidak bisa salah satu dari kedua pihak yang melakukannya, apalagi tanah tersebut terkait dengan sengketa lahan yang sudah diperjual belikan;
- Bahwa di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 81/K/Sip/1971 disebutkan bahwa bila luas tanah tidak sama dengan yang ada pada pemeriksaan setempat, maka putusan berakibat pada gugatan tidak dapat diterima;
- Bahwa lembaga kadaluarsa kaitannya dengan jangka waktu tertentu, di mana seseorang dapat mendapatkan milik, terlepas haknya, atau terbebas dari tuntutan hukum;
- Bahwa berkaitan dengan konversi, lembaga ini dibentuk negara untuk memberikan ruang pembuktian dari hak-hak lama menjadi hak-hak baru, konversi tersebut diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yang mana kepemilikan atau hak-hak atas tanah sebelum tahun diberlakukan UUPA harus dikonversi menjadi hak baru dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Di dalam Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah juga diatur mengenai hal tersebut dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun. Jika tidak dikonversi, maka yang bersangkutan tidak dapat menyatakan atau membuktikan hak penguasaan atau hak kepemilikan atas tanah tersebut;
- Bahwa apabila ada suatu peristiwa jual beli dan ingin dibatalkan, maka pembatalannya harus disetujui kedua belah pihak yang melakukan jual beli;
- Bahwa dalam hal ini, pihak lain hanya menyewa tanah tersebut dari tergugat, sehingga tergugat yang dapat menjelaskan kaitannya dengan status lahan tersebut;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut dapat dimintai penjelasan mengenai status tanah yang sudah diperjual belikan atau disewakan tersebut;
- Bahwa pengukuran tanah hanya mengikat antara penjual dan pembeli, adapun pihak lain di luar itu yaitu BPN tidak terikat dengan pengukuran tersebut dan tidak mengakui hasil ukur tanah tersebut;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menilai pihak penyewa tanah objek sengketa juga harus dimasukkan menjadi salah satu pihak yang digugat yaitu hanya Hakim di persidangan;
- Bahwa Penggugat berhak menentukan siapa saja pihak-pihak yang akan digugat, karena penggugat dapat menilai siapa saja yang telah merugikan penggugat, namun secara umum semua pihak yang berkaitan dengan Penggugat dan Tergugat harus dimasukkan dalam gugatan agar dapat menimbulkan kepastian dan perlindungan hukum kepada pihak yang berkaitan dengan gugatan tersebut, jika ada salah satu pihak yang tidak dimasukkan dalam gugatan, maka gugatan tersebut menjadi tidak terang sehingga dapat mengakibatkan cacat formil dan Hakim akan memutuskan bahwa gugatan tersebut tidak dapat diterima;
- Bahwa bila Tergugat hanya membuktikan kepemilikan tanah tersebut dengan cara berargumen bahwa ada pihak lain yang menyewa tanah tersebut, maka pembuktiannya diserahkan kepada Majelis Hakim apakah bukti-bukti tersebut relevan atau tidak;
- Bahwa apabila yang dibatalkan adalah sertifikat, maka pembatalan dilakukan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);
- Bahwa apabila ada salah satu yang menyangkal jual beli tersebut, maka diserahkan kepada pihak-pihak yang melakukan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan ahli tersebut, Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV, serta Kuasa Hukum Tergugat V, menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah obyek perkara ini pada hari Jumat, tanggal 5 Agustus 2022 yang hasilnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara persidangan berikut: menurut versi Kuasa Penggugat bahwa bidang tanah yang menjadi objek gugatan adalah sebagai berikut: Utara berbatasan dengan: Sungai, Barat berbatasan dengan: Sungai, Timur berbatasan dengan: Sungai dan Saudara Siswoyo, Selatan berbatasan dengan: Jalan Raya Way Ratai, serta Kuasa Penggugat menyatakan tidak mengetahui siapa pemilik 1 (satu) buah tower provider selain milik Tergugat V (Telkomsel) yang terletak dalam objek gugatan, dan pemilik bengkel yang terletak di dalam objek gugatan yang berada di pinggir jalan Way Ratai merupakan warga yang mengontrak, bukan pemilik dari bengkel tersebut, sehingga tidak Penggugat masukkan dalam pihak yang digugat. Menurut versi Kuasa Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV

Halaman 74 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt



menyatakan bahwa bidang tanah yang menjadi objek gugatan adalah sebagai berikut: Utara berbatasan dengan: Sungai, Barat berbatasan dengan: Sungai, Timur berbatasan dengan: Saudara Yunus, Selatan berbatasan dengan: Jalan Raya Way Ratai, serta Kuasa Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV menyatakan warung-warung dan bengkel yang berada dalam objek gugatan yang berada di pinggir Jalan Raya Way Ratai adalah mengontrak secara terus menerus kepada pemilik tanah yang memiliki lahan di atas bangunan-bangunan warung dan bengkel tersebut. Menurut versi Kuasa Tergugat V bidang tanah yang menjadi objek gugatan adalah sebagai berikut: Utara berbatasan dengan: Sungai, Barat berbatasan dengan: Sungai, Timur berbatasan dengan: Saudara Yunus, Selatan berbatasan dengan : Jalan Raya Way Ratai, serta Kuasa Tergugat V menyatakan sebelah Timur berbatasan dengan saudara Yunus, namun saudara Yunus tidak dimasukkan ke dalam pihak Tergugat oleh Penggugat, dan Tower Telkomsel sudah dialihkan kepada "Mitratel", serta walaupun Kuasa Penggugat menyatakan bahwa tidak mengetahui tower lain selain milik Telkomsel, namun pada kenyataan tower lain tersebut masuk dalam area objek gugatan dan tidak dimasukkan di dalam gugatan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV, serta Kuasa Hukum Tergugat V, telah menyerahkan Kesimpulan pada tanggal 21 September 2022;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon Putusan;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana disebutkan di atas;

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, dan Kuasa Hukum Tergugat V telah mengajukan Jawaban secara tertulis dipersidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, dan Kuasa Hukum Tergugat V telah mengajukan tentang Eksepsi dalam Jawabannya, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang Eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawaban, Kuasa Hukum Tergugat I mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan para Penggugat kurang pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*exception plurarium litis consortium*), karena tanah yang dibeli Tergugat I seluas  $\pm 5000 \text{ m}^2$  dari Suparno Bin Said / Tergugat II pada tanggal 25 April 1997 yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor. 083/Kec.PC/1997 telah di jual kepada Saudara Johan seluas  $\pm 10 \times 17 \text{ m} = 170 \text{ m}^2$ , lalu di jual oleh Sdr. Johan kepada Singgih Hartono / Tergugat III, lalu di jual oleh Sdr.Singgih Hartono kepada Kolonel Said Idham dan saat ini tanah tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Kolonel Said Idham, sehingga yang harus di gugat adalah Kolonel Said Idham. Yang kedua telah dijual kepada Saudara Endin seluas  $\pm 10 \times 20 \text{ m} = 200 \text{ m}^2$ , yang ketiga adalah Saudara Joyok seluas  $\pm 5 \times 6 \text{ m} = 30 \text{ m}^2$ , yang keempat yaitu Jepri seluas  $\pm 17 \times 10 \text{ m} = 170 \text{ m}^2$ , yang kelima adalah Simpati / Indosat seluas  $\pm 10 \times 10 \text{ m} = 100 \text{ m}^2$ , tanah tersebut disewakan atau di kontrakan kepada penyewa atau pengontrak kepada Saudara Nasila dan Saudara Joyok, sehingga para penyewa atau pengontrak tersebut di atas juga di tarik sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawaban, Kuasa Hukum Tergugat III mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya a sebagai berikut:

1. Penggugat salah orang yang di tarik sebagai Tergugat (*Error in persona*), karena sebidang tanah seluas  $\pm 10 \times 17 \text{ m}$  milik Hi. Sakdun/Tergugat I telah di jual kepada Sdr. Johan dan setelah di beli dan di miliki Sdr. Johan, lalu Sdr. Johan menjual kembali tanah tersebut kepada Singgih Hartono/Tergugat III, dan setelah dibeli dan dimiliki oleh Sdr Singgih Hartono/Tergugat lalu Singgih Hartono/Tergugat III menjualnya kepada Kolonel Said Idham, dan saat ini tanah seluas  $10 \times 17 \text{ m}$  tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Kolonel Said Idham, sehingga seharusnya para Penggugat salah orang menarik Sdr Singgih Hartono sebagai Tergugat, sebab Sdr Singgih Hartono yang ditarik sebagai tergugat III tidak ada kedudukan hukum terhadap obyek sengketa, sepatutnya yang ditarik sebagai tergugat adalah Kolonel Said Idham;
2. Gugatan para penggugat kabur (*Obscuur Libel*), karena Para Penggugat mendalilkan terhadap Tergugat III telah melakukan penyerobotan tanah obyek sengketa, akan tetapi para penggugat tidak menyebutkan jumlah luas, letak, dan batas-batasnya secara terinci;

Halaman 76 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Gugatan Para Penggugat Daluarsa karena sebidang tanah obyek sengketa seluas  $\pm 8000 \text{ m}^2$  tersebut terhitung sejak dari pemilik asalnya yakni Sdr Suparno/Tergugat II yang dimiliki sejak Tahun 1960 dan sudah di alih hak kan kepada pihak-pihak termasuk Tergugat III sudah lebih dari 30 tahun lamanya, tidak ada hambatan, bantahan dan diketahui masyarakat banyak;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawaban, Kuasa Hukum Tergugat IV mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya berikut:

1. Gugatan Para Penggugat salah orang yang di tarik sebagai Tergugat (*Error in persona*), karena sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut di beli Tergugat IV dari Suparno Said, setelah Tergugat IV membeli dan dimiliki lalu di jual kepada Kolonel Ginting, setelah dibeli dan dimiliki oleh Kolonel Ginting lalu dijual kepada Sdr. Kolonel Joko Susilo dimiliki dan dikuasai oleh Kolonel Joko Susilo hingga saat ini sehingga Para Penggugat telah keliru menarik Tergugat IV sebagai Tergugat, sebab Tergugat IV tidak mempunyai kedudukan hukum terhadap obyek sengketa. Sepatutnya yang harus ditarik sebagai Tergugat adalah Kolonel Joko Susilo;
2. Gugatan Para Penggugat kabur (*Obscuur Libel*) karena Para Penggugat mendalilkan terhadap Tergugat IV telah melakukan penyerobotan tanah obyek sengketa, akan tetapi para penggugat tidak menyebutkan jumlah luas, letak, dan batas-batasnya, secara terinci;
3. Gugatan Para Penggugat Daluarsa karena sebidang tanah obyek sengketa seluas  $\pm 8000 \text{ m}^2$  tersebut terhitung sejak dari pemilik asalnya yakni Sdr Suparno/Tergugat II yang dimiliki sejak Tahun 1960 dan sudah di alih hak kan kepada pihak lain termasuk Tergugat IV Hingga ke Kolonel Joko Susilo sudah lebih dari 30 tahun lamanya, tidak ada hambatan, rintangan selama lebih dari 30 tahun;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawaban, Kuasa Hukum Tergugat V mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum, karena dalam Posita Gugatan mengenai uraian fakta hukum atau duduk perkaranya yang menyatakan: “bahwa semasa hidupnya Almarhum ABDUL JABAR (selanjutnya disebut “A JABAR”) memiliki sebidang tanah seluas 8.000 m2 (delapan ribu meter persegi) yang terletak di Jln Raya Way Ratay Desa Padang Cermin Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran yang telah dibeli dari Sdr. SAID Glr. KARIA LAWI DJAJA (Alm) pada tahun 1964 berdasarkan Surat Jual Beli Kurung tanggal 22 Agustus 1964,...”,

Halaman 77 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt



merupakan peristiwa hukum yang dijadikan dasar bagi PENGGUGAT untuk mengklaim tanah yang menjadi obyek gugatan a quo yakni pembelian melalui Surat Jual Beli Kurung tanggal 22 Agustus 1964 (selanjutnya disebut "SURAT JUAL BELI KURUNG 22 AGUSTUS 1964"), dimana surat kepemilikan atas tanah tersebut hingga sekarang tidak dikonversi menjadi Sertifikat Hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA"). Dalam melihat perkembangan hukum serta instrumen hukum yang berlaku di Republik Indonesia saat ini, kedudukan Surat Jual Beli Kurung pada dasarnya tidak memiliki kekuatan hukum yang sah dan kuat dalam menyatakan hak kepemilikan atas tanah;

2. Gugatan Penggugat telah Daluwarsa, karena sejak terbitnya Akta Jual Beli No. 356/2007 oleh Notaris Syahirul Alim, S.H. tertanggal 25 Juni 2007 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1 tertanggal 29 Agustus 2007 atas nama TERGUGAT V sebagai pemegang hak, tidak ada satupun bukti yang ditunjukkan oleh PENGGUGAT di dalam gugatannya mengenai adanya upaya keberatan yang PENGGUGAT telah ajukan secara tertulis baik kepada BPN, Kantor Pertanahan, gugatan kepada Pengadilan Negeri ataupun kepada TERGUGAT V selaku pemilik sertifikat tanah yang menjadi obyek gugatan a quo. Dengan tidak adanya keberatan tertulis dari PENGGUGAT atas timbulnya Akta Jual Beli No. 356/2007 oleh Notaris Syahirul Alim, S.H. tertanggal 25 Juni 2007 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1 tertanggal 29 Agustus 2007 atas nama TERGUGAT V sampai dengan diajukannya gugatan oleh PENGGUGAT pada tanggal 18 Februari 2022, yang dimana hal tersebut membuktikan bahwa PENGGUGAT tidak pernah mempermasalahkan atau mempersengketakan terbitnya sertifikat tanah atas nama TERGUGAT I dan oleh karenanya berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 gugatan PENGGUGAT dapat dinyatakan telah daluwarsa;
3. Gugatan Penggugat Kabur/*Obscur Libel*, karena karena antara Posita (*Fundamentum Petendi*) dan Petitum-petitumnya tidak saling mendukung dan saling berhubungan, yang mana PENGGUGAT di dalam gugatannya tidak konsisten dalam memberikan pernyataan terkait luasnya tanah yang PENGGUGAT akui milik mereka, hal ini terbukti pada PRIMAIR NO. 2 dan PRIMAIR NO. 4 yang pada dikutip sebagai berikut: PRIMAIR NO. 2: "Menyatakan bahwa sebidang tanah seluas kurang lebih 8.000 m2 (delapan ribu meter persegi) yang terletak di jalan raya way ratay Desa Padang





Cermin Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran sebagaimana dalam Surat Jual Kurung tanggal 22 Agustus 1964; dengan batas-batas sebagai berikut: sebelah utara: berbatasan dengan sungai, sebelah selatan: berbatasan dengan jalan raya, sebelah timur: berbatasan dengan sungai dan tanah milik siswoyo, sebelah barat: berbatasan dengan sungai nabang adalah sah milik Almarhum ABDUL JABAR (A. JABAR)". Kemudian PRIMAIR NO. 5: "Menyatakan jual beli tanah antara TERGUGAT II (anak kandung dari Sdr SAID GIr KARIA LAWI DJAJA dengan TERGUGAT I atas Sebagian tanah milik Almarhum ABDUL JABAR (A JABAR) yang terletak di Jalan Raya Way Ratay Desa Padang Cermin Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran pada tahun 1997 seluas 5.000 m<sup>2</sup> (lima Ribu Meter Persegi) sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 083/Kec.Pc/1997 tanggal 25 April 1997 dibuat dihadapan Camat Padang Cermin (TURUT TERGUGAT II) adalah TIDAK SAH DAN BATAL DEMI HUKUM. Selanjutnya pada poin 37 di atas membuktikan adanya ketidakpastian PENGUGAT dalam menentukan obyek gugatannya, apakah tanah seluas 8.000 m<sup>2</sup> atau 5.000 m<sup>2</sup> serta, pada batas tanah sebelah timur PENGUGAT mendalilkan bahwa batas tersebut berbatasan dengan sungai dan tanah milik Siswoyo melainkan pada fakta hukum dan lapangan yang ada objek tersebut milik Yunus, sehingga pernyataan PENGUGAT tersebut menimbulkan kekaburan/*obscuur libel*;

4. Gugatan Penggugat *Error In Persona* dengan kurangnya pihak (*Plurium Litis Consortium*), karena dalam gugatan PENGUGAT, terdapat pihak yang juga telah mendirikan Tower Telekomunikasi yakni PT XL AXIATA, dimana PENGUGAT tidak menarik pihak yang bersangkutan sebagai pihak yang bersengketa dalam perkara a quo sedangkan bangunan/menara tower telekomunikasi tersebut berada di wilayah tempat tanah yang PENGUGAT jadikan sebagai obyek gugatan a quo, kemudian pihak-pihak yang sebenarnya memiliki kepentingan secara hukum dengan tanah yang menjadi obyek gugatan a quo yang tidak PENGUGAT tarik untuk bersengketa dalam perkara a quo diantaranya: Pihak pemilik warung di depan tower telekomunikasi milik TERGUGAT V, kemudian Badan Pertanahan Nasional, kemudian PT Dayamitra Telekomunikasi ("Mitratel"). Dengan tidak ditariknya PT XL AXIATA, Pihak pemilik warung di depan tower telekomunikasi, Badan Pertanahan Nasional, dan PT Dayamitra Telekomunikasi ("Mitratel") maka menjadi Gugatan a quo menjadi kekurangan pihak-pihak yang bersengketa mengingat tower tersebut



berada di dalam satu luasan wilayah pada tanah yang menjadi obyek gugatan perkara a quo (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Pihak Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, Pihak Penggugat dalam repliknya menolak seluruh dalil eksepsi dengan alasan sebagaimana tersebut;

Menimbang, bahwa dari eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V pada pokoknya adalah mengenai:

1. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
2. Gugatan terhadap Subjek Keliru (*Error in Persona*);
3. Gugatan Daluarsa;
4. Gugatan Tidak Memiliki Dasar Hukum;
5. Gugatan Kabur (*Obscur Libel*);

Menimbang bahwa tangkisan atau eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagaimana tersebut diatas adalah eksepsi prosesual diluar kompetensi baik absolute maupun relative, sehingga oleh karena tangkisan atau eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut adalah tangkisan atau eksepsi prosesual diluar kompetensi atau kewenangan mengadili baik secara absolut maupun relative, maka berdasarkan praktik peradilan sebagaimana hukum acara yang diatur dalam pasal 162 RBg, maupun yang diatur dalam pasal 114 RV yang pada pokoknya menyatakan bahwa **“tangkisan yang sekiranya hendak diajukan oleh Tergugat, kecuali tentang pengadilan tidak berwenang, tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara”**, sehingga terhadap tangkisan atau eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut oleh Majelis Hakim dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara dalam putusan akhir;

Menimbang bahwa atas eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah dibantah oleh Penggugat dalam Repliknya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat salah satu bentuk eksepsi *error in persona* adalah gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi, Tergugat III dan Tergugat IV mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat *error in persona*, namun isi substansi dari eksepsi tersebut adalah mengenai gugatan Para Penggugat kurang pihak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara sekaligus mengenai gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap kurang lengkapnya pihak yang ditarik sebagai pihak dalam perkara gugatan, maka patutlah terlebih dahulu dijelaskan bahwa konsep *Exceptio Plurium Litis Consortium*, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, atau orang-orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap, sehingga masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat dan baru sengketa yang dipersoalkan baru dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, jadi maksud dari eksepsi *Exceptio Plurium Litis Consortium* adalah kurangnya menarik pihak tergugat yang dijadikan pihak dalam suatu perkara;

Menimbang, bahwa kekurangan subjek hukum berpengaruh terhadap kelengkapan syarat formal sebuah gugatan;

Menimbang, bahwa pada dasarnya wewenang untuk menarik pihak dalam suatu gugatan memang merupakan menjadi hak sepenuhnya dari Penggugat, namun penentuan pihak tersebut harus memperhatikan keterkaitan pihak lain dalam permasalahan yang bersangkutan, sehingga nantinya pihak yang terkait dalam perkara yang tidak dimasukkan sebagai pihak tidak dirugikan. Disamping itu jika ada pihak yang berkaitan langsung dengan masalah yang disengketakan tetapi tidak dimasukkan sebagai pihak justru akan merugikan Penggugat sendiri, karena akan mempersulit pelaksanaan putusan perkara tersebut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 621K/Sip/1975 yang pada pokoknya menyatakan “Ternyata sebagian objek harta perkara tidak dikuasai oleh tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga dengan demikian oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat *Plurium Litis Consortium*.”

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V berikut Replik dan Dupliknya serta dihubungkan dengan alat-alat bukti dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa esensi Gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat karena telah menguasai tanah milik Almarhum Abdul Jabar tanpa seijin dari Para Penggugat (ahli waris dari Abdul Jabar) yang menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat;

Halaman 81 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dalam persidangan dan setelah dilakukan pemeriksaan setempat ditemukan fakta bahwa terdapat bagian-bagian tanah dari objek sengketa yang tidak dikuasai oleh Para Tergugat, yaitu:

1. Sebidang tanah pada bagian timur dari objek sengketa yang diketahui dari luas objek sengketa dalam gugatan Para Penggugat lebih besar dari luas tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat, yang mana luas objek sengketa dalam gugatan adalah 8.625 m<sup>2</sup> dengan batas-batas utara: sungai, barat: sungai, timur: sungai dan Saudara Siswoyo, dan selatan: Jalan Raya Way ratai, sedangkan luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat I adalah 5.000 m<sup>2</sup> dan sekarang beberapa bagian dari tanah tersebut telah beralih diantaranya kepada Tergugat III dan Tergugat V dan Christy Noviardi dengan luas 1.326 m<sup>2</sup> dengan batas-batas tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat sebelah utara: sungai, barat: sungai, timur: Sdr. Yunus, dan selatan: jalan raya way ratai;
2. Sebidang tanah yang terdapat sebuah tower (yang tidak diketahui pemiliknya);
3. Sebidang tanah yang dikuasai oleh Hendri dengan luas 170 m<sup>2</sup> yang di atasnya dibangun sebuah warung yang diperoleh dari Tergugat II (*vide* T.1.7);
4. Sebidang tanah dengan luas 1.326 m<sup>2</sup> yang telah beralih penguasaannya dari Tergugat IV kepada Christy Noviardi (*vide* T.4.1);

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam petitum angka 8 gugatannya memohonkan untuk "*menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk **menyerahkan tanah objek sengketa** a quo kepada Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Almarhum Abdul Jabar (A. Jabar) dalam keadaan baik dan kosong seperti sedia kala tanpa syarat dan tanpa beban apapun sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap*", terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak-pihak yang ikut menguasai objek sengketa yang dikuasai oleh Para Tergugat ikut terlibat dan Para Penggugat tidak dapat menuntut suatu hal yang tidak dikuasai oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam persidangan dan setelah dilakukan pemeriksaan setempat ditemukan fakta bahwa terdapat pihak-pihak lain yang ikut menguasai bagian-bagian tanah dari objek sengketa yang dikuasai oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Akta Pengalihan Sehubungan dengan Menara Non Reseller (*vide* T.V.9), Akta Perjanjian Pengalihan dan Pengambilalihan sehubungan dengan Menara Non Reseller (*vide* T.V.10), dan Berita Acara Serah



dokumen fisik IB terkait Menara antara Telkomsel NOQM Sumbagsel Pan Mitratel Area Office Sumatera (*vide T.V.11*) diperoleh fakta bahwa kepemilikan Tower Telekomunikasi yang semula milik PT Telekomunikasi Seluler (Telkomsel) telah beralih kepada PT Dayamitra Telekomunikasi (Mitratel), namun demikian kepemilikan tanah yang diletaki tower tersebut tidak ikut beralih, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa PT Mitratel perlu ditambahkan sebagai pihak dalam gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti kwitansi pembayaran sewa kios atas nama Wasila (*vide T.1.4*), Salman (*vide T.1.5*), dan Siswoyo (*vide T.1.6*) diperoleh fakta bahwa sebidang tanah yang menjadi objek sengketa telah dikuasai oleh pihak lain atas dasar perjanjian sewa, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak-pihak tersebut yang ikut menguasai objek sengketa yang dikuasai oleh para Tergugat juga perlu ditambahkan sebagai pihak dalam gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti berupa Sporadik NUS: 593/011/V.05.03/PC/2015 atas nama Hendri diperoleh fakta bahwa tanah seluas 170 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jembatan Campang Padang Cermin yang semula dimiliki oleh Sakdun (Tergugat I) telah beralih kepada Hendri, sehingga untuk itu Hendri ataupun siapa pun yang menguasai tanah tersebut saat ini haruslah pula ditambahkan sebagai pihak dalam gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat IV berupa Sertifikat Hak Milik No. 915 (*vide T.IV.1*) diperoleh fakta bahwa tanah seluas 1.326 m<sup>2</sup> milik Tergugat IV yang dibeli dari Tergugat II telah dijual kepada Christy Normawati Bangun di hadapan Sulistyو Sri Rahayu, S.H.,M.Kn selaku PPAT Kabupaten Pesawaran berdasarkan Akte Jual Beli No. 42/2016 tanggal 4 April 2016, sehingga menurut Majelis Hakim pihak tersebut perlu ditambahkan sebagai pihak dalam gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas dan dengan memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 621K/Sip/1975, Majelis Hakim berkesimpulan pihak-pihak yang ditarik oleh Para Penggugat sebagai Tergugat tidak lengkap, untuk itu Eksepsi Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V mengenai kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dinyatakan dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V mengenai kurangnya pihak (*Plurium Litis Consortium*) dinyatakan dapat diterima, maka terhadap Eksepsi lainnya dari Kuasa Hukum Tergugat V maupun Eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV tidak perlu dipertimbangkan lagi;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I dan Tergugat V mengenai gugatan Para Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) telah diterima, maka mengenai pokok perkara gugatan Para Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat adalah sebagai pihak yang kalah, maka Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan, peraturan perundang-undangan yang berlaku, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), *Reglement voor de Buitengewesten* (RBg), dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mengenai kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp8.823.000,00 (delapan juta delapan ratus dua puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gedong Tataan, pada hari Rabu, tanggal 28 September 2022, oleh kami, Patyarini Meiningsih Ritonga, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, Artha Ario Putranto, S.H., M.Hum. dan Septina, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gedong Tataan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt tanggal 23 Februari 2022, putusan tersebut pada hari **Rabu**, tanggal **5 Oktober 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Primastya Dekambriawan, S.H., M.H. Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Kuasa Hukum Tergugat V, tanpa dihadiri oleh Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III;

Halaman 84 dari 84 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gdt



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Artha Ario Putranto, S.H., M.Hum.

Patyarini M. Ritonga, S.H., M.Hum.

Septina, S.H.

Panitera Pengganti

Primastya Dekambriawan, S.H., M.H.

**Rincian Biaya:**

1. Pendaftaran	: Rp 30.000,00
2. Biaya proses	: Rp 50.000,00
3. Fotokopi/penggandaan	: Rp 33.000,00
4. PNBP	: Rp 80.000,00
5. Panggilan-panggilan	: Rp 5.700.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	: Rp 2.900.000,00
7. PNBP Permohonan Pemeriksaan Setempat	: Rp 10.000,00
8. Materai	: Rp 10.000,00
9. Redaksi	: Rp 10.000,00

**Jumlah**

**: Rp 8.823.000 (delapan juta delapan ratus dua puluh tiga ribu rupiah);**