



PUTUSAN

Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Spn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : **SYAMSU RIZAL** , Umur  $\pm$  62 Tahun, Agama : Islam, Pekerjaan : pedagang , Alamat : Pasar Sungai Penuh Kecamatan Sungai Penuh Kota Sungai Penuh Propinsi Jambi
2. Nama lengkap : **ELIDA** , Umur :  $\pm$  50 Tahun, Agama : Islam, Pekerjaan : pedagang Alamat : Pasar Sungai Penuh Kecamatan Sungai Penuh Kota Sungai Penuh Propinsi Jambi

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Advokat JOKSON, SHI, M.A** Adalah Advokat dan Anggota Pos Bantuan Hukum Advokat Indonesia (POSBAKUMADIN) KERINCI untuk Implementasi Undang-undang Kekuasaan Kehakiman Nomor 48 Tahun 2009 Jo. Undang-undang Bantuan Hukum Nomor 16 Tahun 2011 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2013 Jo. Peraturan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor 3 Tahun 2013 Jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum-Mahkamah Agung RI Nomor 05 Tahun 2013, beralamat Tanjung Pauh Mudik, Kecamatan Danau Kerinci Barat, Kabupaten Kerinci, Provinsi Jambi., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 1 Januari 2021;

Dalam hal ini disebut sebagai **Para Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovens** ;

Melawan :

1. Nama lengkap : **SUSI PITRIONELI UMRIA, Am.keb** , Umur :  $\pm$  33 Tahun, Jenis Kelamin : Perempuan, Agama : Islam, Pekerjaan : PNS , Alamat : Desa Desa Baru Sungai Abu Kecamatan Air Hangat Timur Kabupaten Kerinci Propinsi Jambi.
2. Nama lengkap : **APRI SISWANTO** , Umur :  $\pm$  35 Tahun, Jenis Kelamin : laki-laki, Agama : Islam, Pekerjaan : wiraswasta , Alamat : Desa Pondok Sungai Abu Kecamatan Air Hangat Timur Kabupaten Kerinci Propinsi Jambi.

Dalam Hal ini memberikan kuasa kepada **VIKTORIANUS GULO, S.H.,M.H., KURNIADI ARIS, SH., MM., MUHAMMAD FAJRI LUBIS, S.H. (Advokat magang)**. Adalah Advokat/Pengacara dan penasehat hukum pada Kantor **Advokat/Pengacara VIKTORIANUS GULO, SH.,MH & REKAN** , yang berkantor di Jln. Muradi Kota Sungai Penuh, simpang lima /lampu merah, Desa

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Spn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Koto Renah dan atau di Jalan Muradi, Desa Koto Tinggi Kota Sungai Penuh. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Juni 2021 No. 13/VGR/SKK-Pdt/VI/2021, yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri Sungai Penuh di bawah Nomor : 71/HK/SK/2020/PN/Spn tanggal 22 Juni 2021

## Dalam Hal ini disebut sebagai Para Tergugat I/ Penggugat Rekovens;

- II. Nama lengkap : **AGUSTAR** , Umur : ± 80 Tahun, Jenis Kelamin : laki-laki, Agama : Islam, Pekerjaan : Tani , Alamat : Desa Baru Sungai Abu Kecamatan Air Hangat Timur Kabupaten Kerinci Propinsi Jambi.

## Dalam Hal ini disebut sebagai Tergugat II /Tergugat I Rekovens;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh pada tanggal 26 April 2021 dalam Register Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Spn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat mempunyai Tanah dan rumah yang telah bersertifikat hak milik Nomor 1271 terletak di Desa Gedang Kecamatan Sungai Penuh Kota Sungai Penuh Propinsi Jambi, dengan ukuran tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan ukuran : 9,50 Meter
- Sebelah Timur dengan ukuran : 4,75 Meter
- Sebelah Selatan dengan ukuran : 9,50 Meter
- Sebelah Barat dengan ukuran : 4,75 Meter

Dengan batas-batas sepadannya :

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah dan rumah Wiwit
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan gang Desa Gedang
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah dan rumah Listiani
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah dan rumah H. Rosdiana

## Dalam hal ini disebut sebagai Obyek Perkara

2. Bahwa Para Penggugat memperoleh Obyek Perkara dengan cara membeli dari Agustar (Tergugat II) pada Tahun 2015 dengan pembayaran secara berangsur sebagai berikut

- Tahap pertama pembayaran sebanyak 12.000.000, (Dua Belas Juta Rupiah) pada tanggal 6 September 2015
- Tahap kedua pembayaran sebanyak 20.000.000, (Dua Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 10 September 2015
- Tahap ketiga pembayaran sebanyak 6.000.000 (Enam Juta Rupiah) pada tanggal 25 Oktober 2015

Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Spn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tahap keempat pembayaran sebanyak 3.000.000, (Tiga Juta Rupiah) pada tanggal 12 Januari 2016
  - Tahap kelima pembayaran sebanyak 10.000.000, (Sepuluh Juta Rupiah) pada tanggal 10 Oktober 2016;
  - Tahap keenam pembayaran sebanyak 5.000.000, (Lima Ratus Ribu Rupiah) pada tanggal 22 Januari 2016;
  - Tahap ketujuh pembayaran sebanyak 2.000.000, (Dua Juta Rupiah) pada tanggal 27 Januari 2016
  - Tahap kedelapan pembayaran sebanyak 18.500.000, (Delapan Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) pada tanggal 10 Desember 2017
3. Bahwa setelah pembayaran sebanyak RP .72.000.000 (Tujuh Puluh Dua Juta Rupiah), maka segala pengurusan pembuatan sertifikat ditanggung oleh Agustar(Tergugat II) dan biaya pembuatan sertifikat ditanggung oleh Para Penggugat ( pembeli) sampai selesai;
  4. Bahwa sekira tanggal 11 Desember 2017 para Penggugat dan Agustar (Tergugat II) datang ke lokasi tanah dan rumah (Obyek Perkara) untuk menghuni rumah tersebut dengan membawa sertifikat hak milik No. 1271 atas nama para Penggugat yang telah dikeluarkan oleh Badan Petanahan Nasional (BPN ) Kota Sungai Penuh tanpa diduga tanah dan rumah tersebut telah diserobot oleh para Tergugat I;
  5. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat I yang menyerobot Obyek Perkara dengan alasan Obyek Perkara adalah milik orang tua para Tergugat yang bernama Rosdauna dengan menunjukan bukti akta jual beli No .138/594.4/Spn/1991 , maka Para Penggugat menegur Para Tergugat I untuk keluar dari tanah dan rumah tersebut karena tanah dan tersebut telah bersertifikat hak milik No 1271 atas nama Para Penggugat ;
  6. Bahwa sekira tanggal 13 Desember 2017, Para Penggugat menegur para Tergugat I , agar tidak menguasai tanah dan rumah (obyek perkara) karena hak milik para Penggugat , maka para Tergugat I melaporkan ke Lembaga Adat dan Lembaga Adat Desa Gedang
  7. Kecamatan Kota Sungai Penuh Propinsi Jambi untuk menyelesaikan permasalahan antara para Penggugat dan Para Tergugat I ;
  8. Bahwa sekira tanggal 20 Desember 2017 para Tergugat I melaporkan ke Lembaga Adat dan Lembaga Adat desa Gedang Kecamatan Sungai Penuh Kota Sungai Penuh untuk menyelesaikan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I dengan kesepakatan kedua belah pihak tidak boleh menghuni tanah dan rumah dan tidak boleh dikontraskan sampai permasalahan ini selesai bilamana perlu agar dapat diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Sungai Penuh ;

*Halaman 3 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Spn*

**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)



9. Bahwa sekira tanggal 21 Desember 2017 tanpa sepengetahuan para Penggugat, para Tergugat I membuat plang nama di lokasi obyek Perkara dengan tulisan “ *Tanah dan rumah ini milik Susi (Tergugat I) tidak dijual dan tidak untuk dikontrakkan* “
10. Bahwa sekira 21 Desember 2017 sampai dengan sekarang tanah dan rumah (Obyek Perkara ) tidak dihuni kedua belah pihak dan para Tergugat I tetap mengakui bahwa Obyek Perkara adalah milik orang tuanya;
11. Bahwa sekira bulan desember 2017 , karena permasalahan tidak bisa diselesaikan dengan para tergugat I, maka para Penggugat mengikutsertakan Tergugat II bertanggung jawab atas perbuatan nya
12. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat I menyerobot Obyek Perkara dengan tanpa hak yang merupakan perbuatan melawan hukum maka Para Penggugat menegur Para Tergugat I secara lisan maupun tertulis supaya mengembalikan Obyek Perkara kepada Para Penggugat, namun para Tergugat I tidak mengindahkan hal tersebut maka Gugatan ini kami ajukan di Pengadilan Negeri Sungai Penuh yang berwenang mengadili perkara ini ;
13. Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat atau sah yang cukup dan untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Obyek Perkara yang terletak di Desa Gedang Kecamatan Sungai Penuh Kota Sungai Penuh Propinsi Jambi;
14. Bahwa Para Penggugat khawatir Para Tergugat tidak mengindahkan putusan perkara ini, maka cukup beralasan Para Penggugat menuntut Para Tergugat I membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah ) setiap hari dihitung sejak putusan ini di bacakan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungai Penuh.

**Maka berdasarkan uraian diatas, Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dengan ini mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut**

:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tanah dan rumah adalah hak milik Para Penggugat yang telah bersertifikat hak milik nomor 1271 terletak di Desa Gedang Kecamatan Sungai Penuh Kota Sungai Penuh Propinsi Jambi, Propinsi Jambi, dengan ukuran tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara dengan ukuran : 9,50 Meter



- Sebelah Timur dengan ukuran : 4,75 Meter
- Sebelah Selatan dengan ukuran : 9,50 Meter
- Sebelah Barat dengan ukuran : 4,75 Meter

Dengan batas-batas sepadannya :

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah dan rumah Wiwit
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan gang Desa Gedang
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah dan rumah Listiani
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah dan rumah H. Rosdiana

**Dalam hal ini disebut sebagai Obyek Perkara**

**Adalah Hak Milik Para Penggugat yang bernama SYAMSU RIZAL dan ELIDA.**

3. Menyatakan perbuatan para Tergugat I menguasai obyek perkara tanpa alas hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan akta jual beli No .138/594.4/Spn /1991 atas nama Rosdauna (orang tua Para Tergugat I ) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai hukum yang mengikat
5. Menghukum para Tergugat I untuk menyerahkan secara suka rela Tanah dan rumah terletak di Desa Gedang Kecamatan Sungai Penuh Kota Sungai Penuh Propinsi Jambi (Obyek Perkara) kepada Para Penggugat dan apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan ini maka Obyek Perkara di Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Sungai Penuh yang di bantu oleh Alat Keamanan Negara.
6. Menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengembalikan dan menyerahkan tanah dan rumah (Objek Perkara) tersebut kepada para Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa beban apapun dan kalau perlu dengan bantuan alat keamanan negara;
7. Mengabulkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diajukan.
8. Mengabulkan Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah ) setiap harinya, jika Para Tergugat lalai melaksanakan Putusan dalam perkara ini.
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan atau dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada Upaya banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali.
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini.

Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Ae Quo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II hadir kuasanya dan Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi I/Penggugat Rekonvensi hadir kuasanya dan Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk WENING INDRADI, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Sungai Penuh, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Juni 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II tersebut, Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

### 1. Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi Kurang Para Pihak (*plurium litis consortium*).

- Bahwa dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi mengajukan gugatan kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan alasan menguasai tanah objek sengketa. sementara penguasaan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menguasai tanah objek sengketa tersebut karena Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah ahli waris dari ROSDAUNA almh, yang mana tanah objek sengketa adalah hak milik dari orang tua Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi ROSDAUNA almh., dan suaminya yang bernama UMAR yang sampai sekarang masih hidup. Berdasarkan hal diatas dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi tidak menarik suami ROSDAUNA almh. Sebagai Tergugat dalam perkara ini maka dengan itu gugatan penggugat kurang para pihak.
- Bahwa selain itu Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi menyatakan dalam Petitumnya pada angka 4 yaitu menyatakan akta jual beli No. 138/594.4/Spn/1991 atas nama ROSDAUNA (orang tua Para Tergugat I) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai hukum yang mengikat. Sementara Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi tidak mengajukan gugatan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menerbitkan akta jual beli tanah objek sengketa tersebut, sedangkan Pejabat

Halaman 6 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Spn

#### 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)



Pembuat Akta Tanah yang menerbitkan akta jual beli dimaksud adalah karena kedudukannya sebagai camat atau kepala wilayah kecamatan sungai penuh yang secara kelembagaan memiliki kewenangan sebagai Pejabat Pembuat Akta tanah berdasarkan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10/1991 sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah untuk wilayah Kecamatan Sungai Penuh, yang masih ada sampai sekarang yang disebut dengan camat atau Kepala Wilayah Kecamatan Sungai Penuh. Oleh karena itu maka dengan tidak diajukannya gugatan kepada Camat atau Kepala Wilayah Kecamatan Sungai Penuh dalam gugatan penggugat maka gugatan penggugat jelas adalah gugatan yang kurang pihak, gugatan demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

2. Gugatan Penggugat Kovensi/Tergugat II Rekovensi **Error In Persona**, yaitu bahwa Penggugat Kovensi/Tergugat II Rekovensi telah keliru menarik Tergugat I Kovensi/Penggugat Rekovensi dalam perkara ini, karena Tergugat I Kovensi/Penggugat Rekovensi memiliki alas hak kepemilikan berupa akta otentik atau akta jual beli yang dibuat dihadapan pembuat akta tanah yang merupakan alas hak kepemilikan Tergugat I Kovensi/Penggugat Rekovensi yang sah menurut hukum, sebagaimana juga disebut oleh Penggugat Kovensi/Tergugat II Rekovensi dalam gugatannya pada angka 5 (lima) bahwa tanah objek sengketa adalah hak milik dari orang tua Tergugat I Kovensi/Penggugat Rekovensi ROSDAUNA almh., berdasarkan akta jual beli No. 138/594.4/Spn/1991. Sementara Tergugat II tidak memiliki alas hak kepemilikan atas tanah objek sengketa, sehingga yang seharusnya dalam perkara ini Penggugat Kovensi/Tergugat II Rekovensi mengajukan gugatan kepada AGUSTAR Tergugat II Kovensi/Tergugat I Rekovensi yang telah menjual tanah objek sengketa yang bukan miliknya kepada Penggugat Kovensi/Tergugat II Rekovensi. Oleh karena itu dengan menarik Tergugat I Kovensi/Penggugat Rekovensi sebagai Pihak Tergugat dalam perkara ini maka gugatan Penggugat Kovensi/Tergugat Rekovensi merupakan gugatan yang salah alamat, gugatan demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
3. Bahwa gugatan Penggugat kabur tidak jelas (*obscuur libel*). yaitu bahwa dalam gugatan Penggugat menyatakan bahwa tanah objek perkara terletak didesa gedang kecamatan sungai penuh kota sungai penuh propinsi jambi dengan ukuran tanah sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara dengan ukuran 9,50 Meter berbatas dengan tanah dan rumah WIWIT
- Sebelah Timur dengan ukuran 4,75 Meter berbatas dengan jalan gang desa gedang
- Sebelah Selatan dengan ukuran 9,50 Meter berbatas dengan tanah dan rumah LISTIANI
- Sebelah Barat dengan ukuran 4,75 Meter berbatas dengan tanah dan rumah H. ROSDIANA.

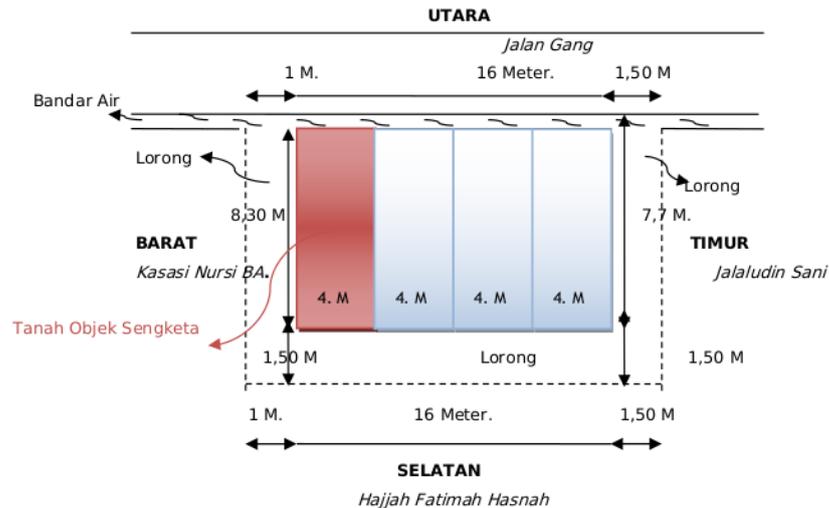
Sementara tanah objek sengketa berdasarkan akta jual beli atas nama ROSDAUNA No. 138/594.4/Spn/1991. Sebagaimana tersebut didalam gugatan Penggugat memiliki ukuran dan batas-batas yang berbeda dengan batas tanah objek sengketa yang didalilkan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi dalam gugatannya. Dimana berdasarkan akta jual beli diatas, tanah objek sengketa memiliki ukuran dan batas-batas adalah sebagai berikut :

- Utara 18,50 Meter berbatas dengan Bandar Air Desa Gedang.
- Selatan 9, 20 Meter berbatas dengan Tanah Hajjah Fatimah Hasnah
- Barat 9,80 Meter berbatas dengan Tanah Kasasi Nursi BA.
- Timur 18,50 Meter berbatas dengan Tanah anak dari Jalaludin Sani.

Bahwa keadaan tanah objek sengketa tersebut sekarang adalah setelah ada lorong dan sudah didirikan bangunan diatasnya oleh orang tua Para Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi adalah sebagai berikut :

- Utara 16 Meter (dikurang 2.50 Meter untuk jalan lorong) berbatas dengan Bandar air kecil/Jalan Gang
- Selatan 16 Meter (dikurang 2.50 Meter untuk jalan lorong) berbatas dengan Jalan Lorong/Hajjah Fatimah Hasnah
- Barat 8,30 Meter (dikurang 1,50 Meter untuk jalan Lorong)berbatas dengan Lorong/Tanah Kasasi Nursi BA.
- Timur 7,7 (dikurang 1.50 Meter untuk Jalan lorong) berbatas dengan Tanah anak dari Jalaludin Sani.

Sket gambar tanah berdasarkan akta jual beli No. 138/594.4/Spn/1991 pada kondisi sekarang tahun 2021.



Sehingga dari uraian tersebut diatas, objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi tidak sesuai dengan kenyataan dan tidak sesuai dengan apa yang tersebut didalam Sertifikat hak milik Nomor 1271 yang didalilkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi. Menurut Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi Utara berbatas dengan tanah dan rumah Wiwit, sementara batas sebelah utara berdasarkan sertifikat 1271 atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi berbatas dengan Jalan Gang. Dan Batas sebelah utara berdasarkan Akta Jual beli No. 138/594.4/Spn/1991 yang dulunya berbatas dengan Bandar air sekarang karena sudah dibangun Jalan Gang, maka sekarang berbatas dengan Bandar Air/Jalan Gang. Selain itu batas sebelah Timur yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi berbatas dengan Jalan Gang Desa gedang, sedangkan di Sertifikat hak milik Nomor 1271 yang didalilkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi, Timur berbatas dengan tanah dan rumah Wiwit. Sementara berdasarkan akta jual beli No. 138/594.4/Spn/1991 atas nama ROSDAUNA Almh sebelah Timur berbatas dengan tanah ROSDAUNA Almh. Sehingga objek sengketa yang didalilkan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi kabur, tidak jelas. Bahwa selain itu objek sengketa didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi dibelinya dari Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi sebagaimana objek sengketa tersebut diatas, tidak sesuai batas-batas dan ukurannya baik berdasarkan surat keterangan hibah tanggal 1 Juni 2013, demikian juga tidak sesuai dengan Surat Jual Beli Adat antara Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi, Yaitu :



- Bahwa pada surat keterangan hibah Tertulis ukuran tanah 10 meter x 10 meter. Sedangkan didalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat II rekovensi ukuran tanah objek sengketa 9.50 meter x 4, 75 meter.
- Bahwa batas tanah didalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi Sebelah Barat dengan ukuran 4,75 Meter berbatas dengan tanah dan rumah H. ROSDIANA. Sedangkan berdasarkan Surat keterangan Hibah Sebelah Barat berbatas dengan TOKO BATANG MARAO. Selain itu Batas Sebelah Selatan berdasarkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat rekovensi didalam Surat Hibah dengan ukuran 9,50 Meter berbatas dengan tanah dan rumah LISTIANI, sementara batas sebelah Selatan berdasarkan surat keterangan hibah berbatas dengan tanah dan rumah Rosdauna.
- Bahwa selanjutnya berdasarkan surat jual beli adat antara Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi bahwa didalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi Sebelah selatan berbatas dengan tanah dan rumah LISTIANI, sedangkan berdasarkan surat jual beli adat tersebut diatas sebelah Selatan berbatas dengan ROSDIANA.
- Bahwa kemudian berdasarkan surat jual beli adat antara Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat II rekovensi bahwa didalam Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi Sebelah Barat berbatas dengan tanah dan rumah H. ROSDIANA, sedangkan berdasarkan surat jual beli adat tersebut diatas sebelah Barat berbatas dengan H. LIMAH.  
Bahwa demikian juga batas sebelah Timur berdasarkan Gugatan Penggugat Sebelah Timur dengan ukuran 4,75 Meter berbatas dengan jalan gang desa gedang, sedangkan berdasarkan surat jual beli adat sebelah Barat berbatas dengan Jalan setapak.
- Bahwa berdasarkan uraian diatas sangat terlihat jelas perbedaan-perbedaan pada batas-batas tanah, ukuran serta mata angin yang didalilkan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi dalam gugatannya, tidak ada persesuaian satu dengan lainnya baik batas-batas tanah, ukuran serta mata angin yang tersebut didalam gugatan, memiliki perbedaan baik pada surat keterangan hibah, surat jual beli adat serta pada sertifikat nomor



1271 atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi sendiri. Sehingga dari perbedaan-perbedaan tersebut maka menurut hukum objek sengketa yang didalilkan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi kabur, tidak jelas, gugatan demikian cacat formil dan haruslah dinyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**DALAM KONVENSI :**

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekovensi kemukakan pada bagian Eksepsi di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi.
3. Bahwa tidak benar pemilik tanah objek sengketa Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi, Tanah objek sengketa adalah hak milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi tanah tersebut adalah berasal dari tanah hak milik orang tua Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi ROSDAUNA almh., dan suaminya yang bernama UMAR, yang pada akta jual belinya tertulis nama ROSDAUNA almh. tanah tersebut orang tua Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi membelinya dari HAJI THAIB BAKRI dan HAJI DJAFAR SIDIK BAKRI berdasarkan Jual beli dibawah tangan pada tahun 1987, Kemudian oleh H. THAIB BAKRI penjual menyampaikan kepada orang tua Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi untuk membuat akta jual beli atas tanah tersebut di kantor kecamatan atau di kantor camat, untuk tujuan supaya tidak ada permasalahan kedepannya atas tanah tersebut antara H. Thaib Bakri dengan orang tua Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi, karena pada waktu itu camat yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Atas hal itu orang tua Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi datang bersama-sama pada tahun 1991 menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat Akta Jual beli atas tanah tersebut, dan oleh Camat Sungai Penuh yang telah ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah menerbitkan akta jual beli atas tanah tersebut dengan No. 138/594.4/Spn/1991 atas nama ROSDAUNA yang menjadi alas hak kepemilikan Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi atas tanah objek sengketa dalam perkara ini. Setelah itu orang tua Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi berangsur-angsur mendirikan



bangunan diatas tanah tersebut dengan cara pada tahun 1997 mengajukan Ajun Arah kepada lembaga Adat Rio Jayo sungai penuh karena tanah tersebut berada diwilayah Adat Rio Jayo sungai penuh, setelah dikeluarkannya Ajun Arah oleh Lembaga Adat Rio Jayo, orang tua Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi mendirikan dua petak bangunan rumah bedeng atau dua pintu dengan ukuran 8 Meter X 8 Meter. Sampai berangsur lagi mendirikan bangunan yang sama, dimana sekarang telah berdiri empat buah pintu Rumah Bedeng, selanjutnya penguasaan atas tanah objek sengketa tersebut sampai sekarang ini dikuasai oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi sebagai ahli waris dari ROSDAUNA almh.

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi memiliki alas hak kepemilikan atas tanah objek sengketa berdasarkan akta jual beli tanah No 138/594.4/Spn Tahun 1991 dan alas kepemilikan tersebut diatas sah menurut hukum, karena pembuatan akta jual beli tersebut dibuat dengan terang, jelas dan tunai dihadapan pejabat pembuat akta tanah.
5. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi dalam gugatannya adalah tidak benar, tanah objek sengketa bukanlah hak milik Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi, Tanah Objek Sengketa telah dijual oleh Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi tanpa alas hak kepemilikan yang sah menurut hukum dan tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi. Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi telah membeli tanah objek sengketa kepada Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi yang tidak memilik hak sama sekali atas tanah objek sengketa.
6. Bahwa Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi menjual tanah Objek Sengketa tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi, dan Pembelian Tanah Objek Sengketa yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi kepada Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi, selain telah membeli kepada orang yang tidak berhak, Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi adalah pembeli yang tidak beritikad baik. Dengan alasan adalah sebagai berikut :
  - Bahwa pada tahun 2015 Umar (suami dari ROSDAUNA almh) orang tua Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi membaca pengumuman di Papan Pengumuman di Polres Kerinci, pada pengumuman itu dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Sungai Penuh, yang isinya menyampaikan kepada khayalan ramai



bahwa tanah objek sengketa akan diterbitkan sertifikat dan diberi jangka waktu selama 3 (tiga) Bulan untuk menyanggah apabila ada yang keberatan terhadap rencana penerbitan sertifikat tanah tersebut.

- Bahwa Umar (suami dari ROSDAUNA almh) mendatangi Kantor BPN untuk memastikan kebenaran dari pengumuman tersebut, dan sesampai di BPN dipertemukan dengan DAT JANWARTA GINTING pegawai BPN bidang Sengketa tanah, dan oleh DAT JANWARTA GINTING membenarkan pengumuman tersebut dengan memperlihatkan surat keterangan hibah tanggal 1 Juni 2013 yang digunakan Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi sebagai dasar menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi. Serta surat jual beli adat atas tanah objek sengketa Kepada Pengugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi.
- Bahwa kemudian pada tanggal 9 November 2015 Umar orang tua Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi mendatangi SYAMSUL RIZAL dan ELIDA Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi dengan menyampaikan bahwa tanah objek sengketa yang dibeli oleh Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi adalah bukan tanah hak milik AGUSTAR, dengan memperlihatkan dasar kepemilikan berupa Akta Jual beli tanah atas nama pemilik ROSDAUNA, atas hal itu Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi menjawab pada waktu itu dengan mengatakan tidak mau tau dengan akta jual beli itu, yang Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi hanya tau dengan AGUSTAR.
- Bahwa setelah itu pada tanggal 10 Nopember 2015 Umar orang tua Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi menyampaikan surat keberatan ke BPN perihal Pemblokiran Penerbitan Sertifikat tanah atas nama SYAMSUL RIZAL dan ELIDA. Yang diteriima oleh Pegawai BPN MELIZA PUTRI, SH. Pada tanggal 11 Nopember 2015.
- Bahwa atas surat orang tua Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekovensi UMAR, oleh BPN memanggil UMAR orang tua Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi untuk mengadakan Mediasi dengan AGUSTAR. Bahwa pada waktu berlangsungnya Mediasi AGUSTAR sempat mengatakan kepada Pegawai BPN DAT JANWARTA GINTING bahwa UMAR tidak benar suami dari ROSDAUNA, dan oleh UMAR memperlihatkan buku nikah kepada pegawai BPN. Kemudian selama Mediasi yang difasilitasi oleh BPN



atas keberatan orang tua Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi tidak tercapai kesepakatan.

- Bahwa setelah sekian lama sejak 2015 orang tua Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi mengajukan keberatan kepada BPN., tidak lagi mendapatkan informasi terkait penjualan dan pembelian tanah objek sengketa, baru pada sekitar Bulan Desember 2017, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi mendapatkan Pemberitahuan dari orang yang mengontrak rumah tersebut yang memberitahukan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi bersama dengan Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi datang kerumah tersebut dengan menyampaikan bahwa tanah dan rumah tersebut telah dibeli oleh Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi dengan memperlihatkan sertifikat tanah.
- Bahwa atas hal itu kemudian Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi melaporkan kepada Lembaga Adat RIO JAYO karena tanah objek sengketa tersebut berada di wilayah Ajun Arah RIO JAYO. Dan oleh Lembaga Adat Rio Jayo memanggil Pembeli SYAMSURL RIZAL dan ELIDA dan Penjual AGUSTAR. Pada pertemuan adat itu lembaga adat meminta dasar kepemilikan atas tanah tersebut masing-masing-masing pihak, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi memperlihatkan akta jual beli tanah atas nama ROSDAUNA, dan foto copy Ajun Arah beserta surat jual beli dibawah tangan sebelum ada akta jual beli, yang mana aslinya sudah orang tua Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi serahkan kepada camat penjabat pembuat akta tanah yang menerbitkan akta jual beli tanah tersebut. Dari bukti surat yang Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi perlihatkan kepada Lembaga Adat tanah tersebut Ajun Arahanya berada diwilayah Adat Rio Jayo sedangkan tanah yang dijual oleh AGUSTAR berada diwilayah Adat Pemangku Rajo. Dan itupun pada waktu itu AGUSTAR tidak dapat memperlihatkan dasar kepemilikannya atas tanah objek sengketa. Bahwa dari penyelesaian yang difasilitasi oleh Lembaga Adat tersebut Lembaga Adat menyarankan supaya AGUSTAR mengajukan gugatan kepengadilan, karena alasan Lembaga Adat pada waktu itu Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi memiliki alas hak kepemilikan dan menguasai tanah objek sengketa.



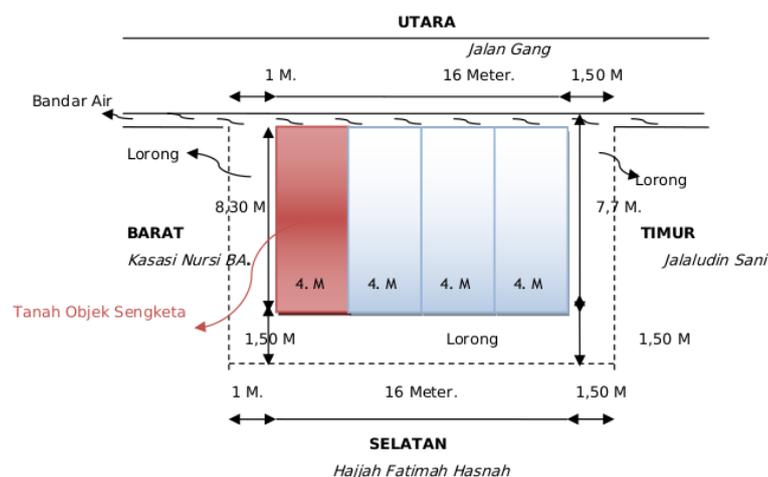
7. Bahwa tanah objek sengketa berdasarkan akta jual beli No. 138/594.4/Spn/1991 atas nama ROSDAUNA ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Utara 18,50 Meter berbatas dengan Bandar Air Desa Gedang.
- Selatan 9, 20 Meter berbatas dengan Tanah Hajjah Fatimah Hasnah
- Barat 9,80 Meter berbatas dengan Tanah Kasasi Nursi BA.
- Timur 18,50 Meter berbatas dengan Tanah anak dari Jalaludin Sani.

Bahwa keadaan tanah objek sengketa tersebut sekarang adalah setelah ada Jalan Gang dan lorong serta sudah didirikan bangunan di atasnya oleh orang tua Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi adalah sebagai berikut :

- Utara 16 Meter (dikurang 2.50 Meter untuk jalan lorong) berbatas dengan Bandar air kecil/Jalan Gang
- Selatan 16 Meter (dikurang 2.50 Meter untuk jalan lorong) berbatas dengan Jalan Lorong/Hajjah Fatimah Hasnah
- Barat 8,30 Meter (dikurang 1,50 Meter untuk jalan Lorong) berbatas dengan Lorong/Tanah Kasasi Nursi BA.
- Timur 7,7 (dikurang 1.50 Meter untuk Jalan lorong) berbatas dengan Tanah anak dari Jalaludin Sani.

Sket gambar tanah berdasarkan akta jual beli No. 138/594.4/Spn/1991 pada kondisi sekarang tahun 2021.



8. Bahwa Tanah objek sengketa diatas adalah tanah hak milik ROSDAUNA almh. Yang turun kepada Ahli warisnya yaitu Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi dan suaminya yang bernama UMAR, tidak benar hak milik Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi. Berdasarkan hal itu maka jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensi dengan Tergugat



II Konvensi/Penggugat Rekovensi adalah tidak sah menurut hukum, karena Tergugat II Konvensi /Tergugat I Rekovensi tidak memiliki hak atas tanah objek sengketa. Dan Penjualan tersebut tidak dilakukan secara tunai, terang dan jelas dihadapan pembuat akta tanah, tetapi dilakukan secara berangsur-angsur yang mana cara tersebut jelas adalah adanya pinjam meminjam uang antara Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi dengan Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi, hal mana sebagaimana tersebut dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi pada angka 2 (dua) yang pembayarannya terjadi secara diangsur-angsur dan oleh Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi menjadikan jaminan hutang tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensi tanpa hak, sementara pemberian jaminan tanah objek sengketa oleh Tergugat II Konvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi tidak dibenarkan menurut hukum. atas hal tersebut diatas maka Sertifikat hak milik Nomor 1272 atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi tidak sah menurut hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

9. Bahwa selebihnya dari dalil-dalil Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi sebagaimana yang tersebut didalam gugatannya adalah tidak berdasar menurut hukum dan mengada-ngada, oleh karena itu gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensi haruslah ditolak.

## **DALAM REKOVENSI**

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang dikemukakan didalam Konvensi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Rekovensi;
2. Bahwa Penggugat Rekovensi adalah Tergugat I dalam Konvensi;
3. Bahwa Penggugat Rekovensi mengajukan Gugatan Rekovensi Terhadap Tergugat II Konvensi yang dalam hal ini kedudukannya sebagai Tergugat I Rekovensi, dan mengajukan gugatan Rekovensi kepada Penggugat Konvensi yang selanjutnya dalam hal ini kedudukannya sebagai Tergugat II Rekovensi.
4. Bahwa Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi adalah anak kandung atau ahli waris dari ROSDAUNA Almh.
5. Bahwa Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi memiliki Tanah yang terletak didesa Gedang, Kota Sungai Penuh, tanah tersebut adalah tanah hak milik orang tua Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi ROSDAUNA almh., dan suaminya yang bernama UMAR,

*Halaman 16 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Spn*



yang pada akta jual belinya tertulis nama ROSDAUNA almh. tanah tersebut orang tua Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi membelinya dari HAJI THAIB BAKRI dan HAJI DJAFAR SIDIK BAKRI berdasarkan Jual beli dibawah tangan pada tahun 1987, Kemudian oleh H. THAIB BAKRI penjual menyampaikan kepada orang tua Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi untuk membuat akta jual beli atas tanah tersebut di kantor kecamatan atau di kantor camat, untuk tujuan supaya tidak ada permasalahan kedepannya atas tanah tersebut antara H. Thaib Bakri dengan orang tua Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi, karena pada waktu itu camat yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Atas hal itu orang tua Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi datang bersama-sama pada tahun 1991 menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat Akta Jual beli atas tanah tersebut, dan oleh Camat Sungai Penuh yang telah ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah menerbitkan akta jual beli atas tanah tersebut dengan No. 138/594.4/Spn/1991 atas nama ROSDAUNA yang menjadi alas hak kepemilikan Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi atas tanah objek sengketa dalam perkara ini. Setelah itu orang tua Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi berangsur-angsur mendirikan bangunan diatas tanah tersebut dengan cara pada tahun 1997 mengajukan Ajun Arah kepada lembaga Adat Rio Jayo sungai penuh karena tanah tersebut berada diwilayah Adat Rio Jayo sungai penuh, setelah dikeluarkannya Ajun Arah oleh Lembaga Adat Rio Jayo, orang tua Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi mendirikan dua petak bangunan rumah bedeng atau dua pintu dengan ukuran 8 Meter X 8 Meter. Sampai berangsur lagi mendirikan bangunan yang sama dimana sekarang telah berdiri empat buah pintu Rumah Bedeng. selanjutnya penguasaan atas tanah objek sengketa tersebut sampai sekarang ini dikuasai oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi sebagai ahli waris dari ROSDAUNA almh.

6. Bahwa adapun batas-batas dan ukuran tanah tersebut berdasarkan akta jual beli No. 138/594.4/Spn/1991 atas nama ROSDAUNA adalah sebagai berikut :

- Utara 18,50 Meter berbatas dengan Bandar Air Desa Gedang.
- Selatan 9, 20 Meter berbatas dengan Tanah Hajjah Fatimah Hasnah
- Barat 9,80 Meter berbatas dengan Tanah Kasasi Nursi BA.
- Timur 18,50 Meter berbatas dengan Tanah anak dari Jalaludin Sani.

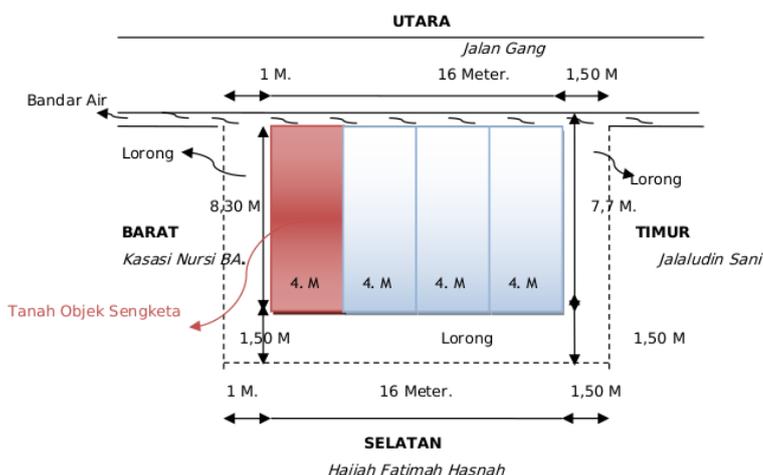
*Halaman 17 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Spn*



Bahwa keadaan tanah tersebut sekarang adalah setelah ada lorong dan sudah didirikan bangunan di atasnya oleh orang tua Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi adalah sebagai berikut :

- Utara 16 Meter (dikurang 2.50 Meter untuk jalan lorong) berbatas dengan Bandar air/Jalan Gang.
- Selatan 16 Meter (dikurang 2.50 Meter untuk jalan lorong) berbatas dengan Jalan Lorong/Hajjah Fatimah Hasnah.
- Barat 8,30 Meter (dikurang 1,50 Meter untuk jalan Lorong) berbatas dengan Lorong/Tanah Kasasi Nursi BA.
- Timur 7,7 (dikurang 1.50 Meter untuk Jalan lorong) berbatas dengan Tanah anak dari Jalaludin Sani.

Sket gambar tanah berdasarkan akta jual beli No. 138/594.4/Spn/1991 pada kondisi sekarang tahun 2021



7. Bahwa pada tahun 2015 tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi telah dijual sebahagian tanah tersebut oleh AGUSTAR Tergugat I Rekovensi/Tergugat II Konvensi kepada Tergugat II Rekovensi/Penggugat Konvensi, dan telah disertifikatkan oleh Tergugat II Rekovensi/Penggugat Konvensi pada tahun 2017 dengan sertifikat hak milik nomor 1271 atas nama Tergugat II Rekovensi/Penggugat Konvensi SYAMSUL RIZAL dan ELIDA nomor Dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan ukuran 4.75 Meter berbatas dengan Jalan Gang.
- Sebelah Timur dengan ukuran 9,50 Meter berbatas dengan Wiwit.
- Sebelah Selatan dengan ukuran 4,75 Meter berbatas dengan tanah Hj.Rosdiana.



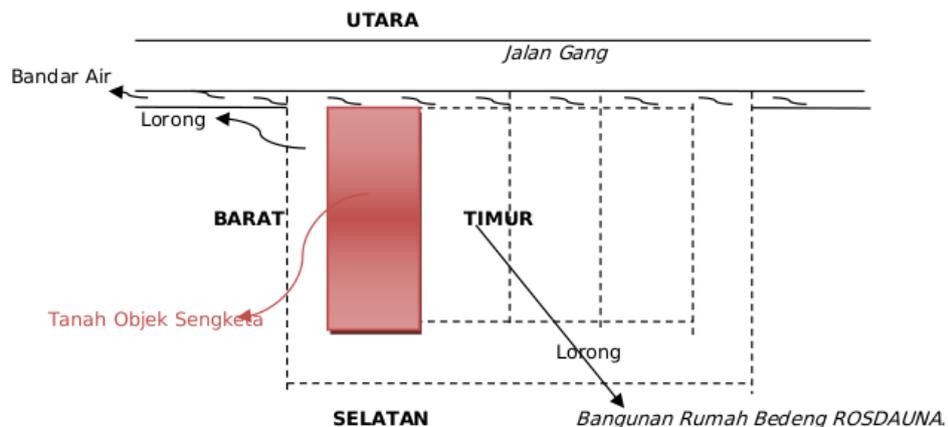
- Sebelah Barat dengan ukuran 4,75 Meter berbatas dengan tanah dan rumah Listiani.

Yang mana batas-batas yang seharusnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Gang.
- Sebelah Timur berbatas dengan bangunan rumah bedeng ROSDAUNA almh.
- Sebelah selatan berbatas dengan Jalan Lorong
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Lorong.

Dalam hal ini disebut sebagai Tanah objek Sengketa.

Sket Gambar Tanah objek sengketa.



8. Bahwa Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi mengetahui penjualan tanah objek sengketa pada tahun 2015 yang diberitahukan oleh orang tua Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi UMAR (suami dari ROSDAUNA almh). UMAR orang tua Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi mengetahuinya dari membaca pengumuman di Papan Pengumuman di Polres Kerinci, pada pengumuman itu dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Sungai Penuh, yang isinya menyampaikan kepada khayalan ramai bahwa tanah objek sengketa akan diterbitkan sertifikat dan diberi jangka waktu selama 3 (tiga) Bulan untuk menyanggah apabila ada yang keberatan terhadap rencana penerbitan sertifikat tanah tersebut.
9. Bahwa Umar (suami dari ROSDAUNA almh) mendatangi Kantor BPN untuk memastikan kebenaran dari pengumuman tersebut, dan sesampai di BPN dipertemukan dengan DAT JANWARTA GINTING pegawai BPN bidang Sengketa tanah, dan oleh DAT JANWARTA GINTING membenarkan pengumuman tersebut dengan memperlihatkan surat keterangan hibah tanggal 1 Juni 2013 yang digunakan Tergugat I Rekovensi/Tergugat II Konvensi sebagai dasar menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat II



Rekovensi/Penggugat Konvensi. Serta surat jual beli adat atas tanah objek sengketa antara Tergugat I Rekovensi/Tergugat II Konvensi sebagai penjual dan Kepada Tergugat II Rekovensi/Penggugat Konvensi sebagai pembeli.

10. Bahwa kemudian pada tanggal 9 November 2015 Umar orang tua Penggugat Rekovensi /Tergugat I Konvensi mendatangi SYAMSUL RIZAL dan ELIDA Tergugat II Rekovensi/Penggugat Konvensi dengan menyampaikan bahwa tanah objek sengketa yang dibeli oleh Tergugat II Rekovensi/Penggugat Konvensi adalah bukan tanah hak milik AGUSTAR, dengan memperlihatkan dasar kepemilikan berupa Akta Jual beli tanah atas nama pemilik ROSDAUNA, atas hal itu Tergugat II Rekovensi/Penggugat Konvensi menjawab pada waktu itu dengan mengatakan tidak mau tau dengan akta jual beli itu, Tergugat II Rekovensi/Penggugat Konvensi hanya tau dengan AGUSTAR Tergugat I Rekovensi/Tergugat II Konvensi.

11. Bahwa setelah itu pada tanggal 10 Nopember 2015 Umar orang tua Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi menyampaikan surat keberatan ke BPN perihal Pemblokiran Penerbitan Sertifikat tanah atas nama SYAMSUL RIZAL dan ELIDA. Yang diterima oleh Pegawai BPN MELIZA PUTRI, SH. Pada tanggal 11 Nopember 2015.

12. Bahwa atas surat orang tua Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi UMAR, oleh BPN memanggil UMAR orang tua Penggugat Rekovensi /Tergugat I Konvensi untuk mengadakan Mediasi dengan AGUSTAR Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi. Bahwa pada waktu berlangsungnya Mediasi AGUSTAR sempat mengatakan kepada Pegawai BPN DAT JANWARTA GINTING bahwa UMAR tidak benar suami dari ROSDAUNA, dan oleh UMAR memperlihatkan buku nikah kepada pegawai BPN., dari Mediasi yang difasilitasi oleh BPN atas keberatan orang tua Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi tidak tercapai kesepakatan.

13. Bahwa setelah sekian lama sejak 2015 orang tua Penggugat Rekovensi /Tergugat I Konvensi tidak lagi mendapatkan informasi terkait penjualan dan pembelian tanah objek sengketa, baru pada sekitar Bulan Desember 2017, Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi mendapatkan Pemberitahuan dari orang yang mengontrak rumah tersebut yang memberitahukan bahwa Tergugat II Rekovensi/Penggugat Konvensi bersama dengan Tergugat I



Rekovensi /Tergugat II Konvensi datang kerumah tersebut dengan menyampaikan bahwa tanah dan rumah tersebut telah dibeli oleh Tergugat II Rekovensi/Penggugat Konvensi dengan memperlihatkan sertifikat tanah.

14. Bahwa atas hal itu kemudian Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi melaporkan kepada Lembaga Adat RIO JAYO karena tanah objek sengketa tersebut berada di wilayah Ajun Arah RIO JAYO. Dan oleh Lembaga Adat Rio Jayo memanggil Pembeli SYAMSURL RIZAL dan ELIDA dan Penjual AGUSTAR. Pada pertemuan adat itu lembaga adat meminta dasar kepemilikan atas tanah tersebut masing-masing-masing pihak, Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi memperlihatkan akta jual beli tanah atas nama ROSDAUNA beserta foto copy Ajun Arah, surat jual beli dibawah tangan sebelum ada akta jual beli, yang mana aslinya sudah orang tua Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi serahkan kepada camat penjabat pembuat akta tanah sebagai syarat Penerbitan akta jual beli tanah tersebut. Bahwa dari bukti surat yang Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi perlihatkan kepada Lembaga Adat bahwa tanah tersebut Ajun Arahanya berada diwilayah Adat Rio Jayo sedangkan tanah yang dijual oleh AGUSTAR berada diwilayah Adat Pemangku Rajo. Dan itupun pada waktu itu AGUSTAR Tergugat II Konvensi / Tergugat I Rekovensi tidak dapat memperlihatkan dasar kepemilikannya atas tanah objek sengketa. Bahwa dari penyelesaian yang difasilitasi oleh Lembaga Adat tersebut Lembaga Adat menyarankan supaya AGUSTAR/Tergugat I Rekovensi mengajukan gugatan kepengadilan, karena alasan Lembaga Adat pada waktu itu Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi memiliki alas hak kepemilikan dan menguasai tanah objek sengketa.

15. Bahwa berdasarkan apa yang penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi kemukakan diatas, telah dengan nyata-nyata Tergugat I Rekovensi/Tergugat II Konvensi telah menjual tanah hak milik Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi kepada Tergugat II Rekovensi/Penggugat Konvensi, Perbuatan Tergugat I Rekovensi/Tergugat II Konvensi adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum.

16. Bahwa Tergugat II Rekovensi/Penggugat Konvensi telah diberitahukan kepadanya secara patut bahwa pemilik tanah objek sengketa adalah ROSDAUNA berdasarkan akta jual beli No. 138/594.4/Spn/1991, tetapi Tergugat II Rekovensi/Penggugat



Konvensi tetap tidak mau menerimanya pada hal pemberitahuan itu disampaikan pada tahun 2015 dimana penyerahan angsuran uang kepada Tergugat I Rekovensi/Tergugat II Konvensi masih dalam tahap membayar angsuran pertama. Yang memiliki kesempatan atau memiliki waktu untuk membatalkan jual beli tanah objek sengketa, tetapi Tergugat II Rekovensi/Penggugat Konvensi tidak melakukannya, Atas hal itu Tergugat II Rekovensi/Penggugat Konvensi adalah pembeli yang tidak beritikad baik.

17. Bahwa oleh karena Tergugat I Rekovensi/Tergugat II Konvensi tidak memiliki hak atas tanah objek sengketa maka penjualan tanah objek sengketa kepada Tergugat II Rekovensi/Penggugat Konvensi adalah tidak sah menurut hukum, oleh karena itu sertifikat hak milik nomor 1271 cacat hukum dan dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

18. Bahwa oleh karena Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi memiliki alas hak kepemilikan atas tanah objek sengketa berdasarkan Akta jual beli No. 138/594.4/Spn/1991, maka menurut hukum Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi adalah pemilik sah tanah objek sengketa.

Bahwa berdasarkan uraian Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi sebagaimana tersebut diatas maka Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi Memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, memutuskan perkara ini sudikiranya memberikan putusan adalah sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

4. Menerima Eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi untuk Seluruhnya;
5. Atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi tidak dapat diterima. (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

**DALAM KONVENSI**

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi untuk seluruhnya;

**DALAM REKOVENSI**

**DALAM POKOK PERKARA.**

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya.
- Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat I Rekovensi/Tergugat II Konvensi menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat II



Rekovensi/Penggugat Konvensi adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum.

- Menyatakan Tergugat I Rekovensi/Tergugat II Konvensi tidak berhak atas tanah objek Sengketa.
- Menyatakan jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I Rekovensi/Tergugat II Konvensi Kepada Tergugat II Rekovensi/Penggugat Konvensi tidak sah menurut hukum dan dinyatakan batal demi hukum.
- Menyatakan sertifikat hak milik Nomor 1271 atas nama SAYAMSUL RIZAL dan ELIDA tahun 2017 cacat hukum dan dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
- Menyatakan bahwa Tergugat II Rekovensi/Penggugat Konvensi adalah Pembeli yang tidak beritikad baik.
- Menyatakan menurut hukum Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa berdasarkan Akta Jual beli No. 138/594.4/Spn/1991 atas nama ROSDAUNA. Yang batas-batas dan ukurannya adalah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara dengan ukuran 4.75 Meter berbatas dengan Jalan Gang.
  - Sebelah Timur dengan ukuran 9,50 Meter berbatas dengan Wiwit.
  - Sebelah Selatan dengan ukuran 4,75 Meter berbatas dengan tanah Hj.Rosdiana.
  - Sebelah Barat dengan ukuran 4,75 Meter berbatas dengan tanah dan rumah Listiani.Yang mana batas-batas yang seharusnya adalah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Gang.
  - Sebelah Timur berbatas dengan bangunan rumah bedeng ROSDAUNA almh.
  - Sebelah selatan berbatas dengan Jalan Lorong
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Lorong.
- Menghukum Tergugat I Rekovensi/Tergugat II Konvensi dan Tergugat II Rekovensi/Penggugat Konvensi untuk mengembalikan tanah objek sengketa menjadi hak milik Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi tanpa syarat dan beban apapun apabila ingkar dibantu oleh alat keamanan Negara.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I Rekovensi/Tergugat II Konvensi dan Tergugat II Rekovensi/Penggugat Konvensi membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR :

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

1. Bahwa benar Penggugat mempunyai Tanah dan rumah yang telah bersertifikat hak milik Nomor 1271 terletak di Desa Gedang Kecamatan Sungai Penuh Kota Sungai Penuh Propinsi Jambi, dengan ukuran tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara dengan ukuran : 9,50 Meter
  - Sebelah Timur dengan ukuran : 4,75 Meter
  - Sebelah Selatan dengan ukuran : 9,50 Meter
  - Sebelah Barat dengan ukuran : 4,75 Meter

Dengan batas-batas sepadannya :

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah dan rumah Wiwit
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan gang Desa Gedang
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah dan rumah Listiani
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah dan rumah H. Rosdiana

## Dalam hal ini disebut sebagai Obyek Perkara

2. Bahwa benar Penggugat memperoleh Obyek Perkara dengan cara membeli dari saya (Tergugat II) pada Tahun 2015 dengan pembayaran secara berangsur sebagai berikut
  - Tahap pertama pembayaran sebanyak 12.000.000, (Dua Belas Juta Rupiah) pada tanggal 6 September 2015
  - Tahap kedua pembayaran sebanyak 20.000.000, (Dua Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 10 September 2015
  - Tahap ketiga pembayaran sebanyak 6.000.000 (Enam Juta Rupiah) pada tanggal 25 Oktober 2015
  - Tahap keempat pembayaran sebanyak 3.000.000, (Tiga Juta Rupiah) pada tanggal 12 Januari 2016
  - Tahap kelima pembayaran sebanyak 10.000.000, (Sepuluh Juta Rupiah) pada tanggal 10 Oktober 2016;
  - Tahap keenam pembayaran sebanyak 5.000.000, (Lima Ratus Ribu Rupiah) pada tanggal 22 Januari 2016;
  - Tahap ketujuh pembayaran sebanyak 2.000.000, (Dua Juta Rupiah) pada tanggal 27 Januari 2016

Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Spn



- Tahap kedelapan pembayaran sebanyak 18.500.000, (Delapan Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) pada tanggal 10 Desember 2017
3. Bahwa benar setelah Melunasi pembayaran sebanyak RP .72.000.000 (Tujuh Puluh Dua Juta Rupiah), maka segala pengurusan pembuatan sertifikat ditanggung oleh saya dan biaya pembuatan sertifikat ditanggung oleh Para Penggugat ( pembeli) sampai selesai;
4. Bahwa benar sekira tanggal 11 Desember 2017 para Penggugat dan saya (Tergugat II) datang ke lokasi tanah dan rumah (Obyek Perkara) untuk menghuni rumah tersebut dengan membawa sertifikat hak milik No. 1271 atas nama para Penggugat yang telah dikeluarkan oleh Badan Petanahan Nasional (BPN ) Kota Sungai Penuh tanpa diduga tanah dan rumah tersebut telah diserobot oleh para Tergugat I;
5. Bahwa benar perbuatan Para Tergugat I yang menyerobot Obyek Perkara dengan alasan Obyek Perkara adalah milik orang tua para Tergugat I yang bernama Rosdauna dengan menunjukan bukti akta jual beli No .138/594.4/Spn/1991 , dan akta jual beli atas nama Rosdauna adalah akta jual beli palsu , karena saya pernah mendatangi kantor camat kota sungai penuh dan menanyakan tentang akta jual beli itu, dan camat waktu menjabat itu menjawab akta jual beli itu rekayasa para Tergugat Bahwa saya akan melaporkan tergugat I atas dugaan pemalsuan akta jual beli No .138/594.4/Spn/1991 , bagaimana bisa terjadi jual beli karena saya yang menghuni tanah dan membangun rumah diatasnya tidak ada gangguan dari pihak manapun . Bahwa tanah dan bangunan adalah hak milik saya dan adalah hak saya untuk menjual kepada Para Penggugat ;
6. Bahwa benar sekira tanggal 13 Desember 2017, Para Penggugat menegur para Tergugat I , agar tidak menguasai tanah dan rumah (obyek perkara) karena hak milik para Penggugat , maka para Tergugat I melaporkan ke Lembaga Adat dan Lembaga Adat Desa Gedang Kecamatan Kota Sungai Penuh Propinsi Jambi untuk menyelesaikan permasalahan antara para Penggugat dan Para Tergugat I ;

**Maka berdasarkan uraian diatas, maka Tergugat II dengan ini mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar :**

1. Menerima gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan permohonan yang diajukan penggugat untuk seluruhnya;

Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adinya (Ex Aequo Et Bono).



Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi telah mengajukan Replik pada tanggal 21 Juli 2021 melalui *e court*;

Menimbang, bahwa Para Tergugat I/ Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Duplik pada tanggal 27 Juli 2021 melalui *e court*;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi telah mengajukan Duplik pada tanggal 3 Agustus 2021 melalui *e court*;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Para Penggugat Konvensi /Tergugat II Rekonvensi telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

P1. Asli dan fotokopi Sertifikat Hak Milik No.1271 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;

P2. Asli dan foto kopi kwitansi yang selanjutnya pada fotokopi bukti kwitansi tersebut diberi tanda P-2;

Yang masing-masing dari bukti tersebut telah dicap pos dan telah diberikan materai yang cukup serta telah didaftarkan ke kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh, sehingga dapat diterima sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Serta menghadirkan Saksi **MA'ARIF** dan Saksi **ABDUL HALIM ZAMBAK**

1. Saksi **MA'ARIF** dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

Bahwa ada masalah Penggugat membeli tanah dan rumah; Bahwa Penggugat membeli tanah serta rumah kepada Tergugat II (Agustar); Bahwa lokasi terletak di Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi ; Bahwa Saksi untuk hari,tanggal dan bulan Saksi tidak ingat yang Saksi ingat pada tahun 2015; Bahwa Penggugat membeli tanah dan rumah pada Tergugat II dengan cara Tergugat II mengeluarkan surat hibah; Bahwa tanah sudah Saksi lihat dan surat yang diperlihatkan oleh Tergugat II; Bahwa seingat Saksi tanah dan rumah dibagian Timur; Bahwa seingat Saksi Penggugat membeli tanah dan rumah Tergugat II dengan harga Rp.122.000.000 (seratus dua puluh dua juta rupiah); Bahwa seingat Saksi Penggugat baru membayar sebesar Rp.70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) dan sisanya setelah sertifikat keluar baru dilunasi dan bisa ditempati oleh Penggugat; Bahwa setelah sertifikiat sudah keluar Penggugat mau mengontrakkan pada orang lain tetapi Tergugat I sudah menempati rumah tersebut terlebih dahulu; Bawha sudah ada perundingan secara kekeluargaan dan ditengahi oleh Kepala Desa Setempat dengan ketentuan bahwa tanah rumah tersebut tidak boleh ditempati dan dijual sampai masalah tersebut selesai di Pengadilan; Bahwa Yang menawarkan jual beli tanah dan rumah Tergugat.II kepada Penggugat No.2 dan Penggugat No. 2(elida) juga pernah menawarkan pada Saksi ; Saksi tidak pernah melihat Tergugat.II (Agustar) menempati tanah rumah tersebut ; Rumah dan tanah tersebut berukuran 10 X 10 Meter ; maksud Penggugat menawarkan pada Saksi Karena Penggugat tidak mampu membeli semuanya sehingga Saksi diajak membelinya dan Saksi tidak jadi membeli dikarenakan tidak ada uang; Pada

*Halaman 26 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Spn*



tahun 2015 terjadi lah jual beli tanah rumah dengan ukuran 10x10 meter antara Penggugat dengan Tergugat.II dan Saksi sebagai saksi jual beli tanah rumah tersebut ; dikwitansi tertulis untuk pembayaran beli rumah; Bahwa sertifikat tanag rumah ukuran 10 x 10 meter tersebut setahu Saksi ada 2 (dua) sertifikat; Bahwa Saksi tidak tahu nomor kedua sertifikat tersebut; Bahwa setahu Saksi diatas tanah tersebut ada 4(empat) petak dan dijual oleh Tergugat.II hanya 2(dau) petak; Bahwa Saksi ada melihat surat surat yang pernah diperlihatkan Penggugat dengan Tergugat I berupa foto copi saja pertama diperlihatkan oleh Penggugat berupa sertifikat sedangkan Tergugat I memperlihatkan berupa akta jual beli; Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat I ada menyampaikan pada Penggugat jangan beli tanah rumah tersebut; Bahwa sepengetahuan Saksi jual beli tanah rumah antara Penggugat (Elida) sebagai pembeli dan Tergugat II (Augustar) sebagai Penjual; Bahwa Penggugat mengajak saksi membeli Tanah rumah yang ditawarkan Tergugat.I Karena tanah rumah tersebut ada 2(dua) petak/pintu dan saya menolak dengan alasan tidak memiliki uang; Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat jual beli tanah rumah antara Penggugat dengan Tergugat.II dan pernah melihat kwitansi pembayaran pembelian tanah rumah yang diperlihat oleh Penggugat ; Bahwa mengenai batas batas Sebelah Utara saya tidak tahu ; Sebelah selatan berbatas dengan jalan Desa Sebelah Barat berbatas rumah Listiani, Timur berbatas dengan bangunan rumah ; Bahwa Penggugat belum sempat ditempati tanah rumah yang dibeli Penggugat ; sebab Penggugat belum menempati Tanah rumah tersebut Karena Tergugat.I marah-marah karena Tergugat.I merasa yang berhak memiliki tanah rumah tersebut dengan mengatakan ia ada akta ;

2. Saksi **ABDUL HALIM ZAMBAK** dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

Bahwa masalah antara Penggugat dengan Tergugat masalah jual beli rumah; Bahwa Masalah ini sudah lama lebih kurang 5(lima) tahun ; Bahwa Saksi ABDUL HALIM kenal Arif dan tidak kenal dengan Agustusar ; Bahwa Saksi ABDUL HALIM ketahui saat itu Saksi ABDUL HALIM sedang duduk diwarung dan melihat Agustusar meminjam uang sebanyak Rp. 2.000.000.-(dua juta rupiah) kepada Elida untuk uang jual rumah; Bahwa yang menyerahkan uang kepada Tergugat II adalah Elida dan Arif, Bahwa Saksi ABDUL HALIM dengan arif sama-sama satu jama'ah; Bahwa Tahun 20016 telah jual beli tanah dan rumah tersebut ; Bahwa Pembayarannya secara bertahap tidaksecara tunai; Bahwa Yang membeli Arif dan Elida dan yang menjual Tergugat II (Agustar); Bahwa Saksi tahu ada jual beli rumah Saksi ABDUL HALIM tahu cerita dari sdr. Arif dan Elida; Bahwa letak dan lokasi tanah dan rumah TersebutLetaknya di Rt.06 Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi ; Bahwa Ukurannya Saksi ABDUL HALIM tidak tahu dan batas-batasnya : Utara



berbatas dengan Rumah Listi, Selatan berbatas dengan Jalan Desa, Barat berbatas tidak tahu, Timur berbatas tidak tahu, Bahwa Harga jual beli tanah dan rumah tersebut Saksi ABDUL HALIM tidak tahu ; Bahwa Saksi ABDUL HALIM hanya mengetahui pinjam uang antara Agustar dengan Arif dan Elida ; Bahwa Saksi ABDUL HALIM sudah 14(empat belas) tahun bertempat tinggal di Desa Gedang, kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh; Bahwa Saksi ABDUL HALIM tidak tahu siapa yang punya tanah dan rumah ; Bahwa Hanya Saksi ABDUL HALIM tahu Agustar meminjam uang pada Arif dan Elida sebesar Rp. 2.000.000.-(dua juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Para Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

- T1-1. Asli dan fotokopi surat Jual beli yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-1;
- T1-2. Asli dan foto kopi Surat Keterangan Izin Ajun Arah yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-2;
- T1-3. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-3;
- T1-4. Asli dan fotokopi Surat Buku Nikah, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-4;
- T1-5. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Kematian, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-5;
- T1-6. Asli dan fotokopi Surat Pemblokiran Sertifikat, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-6;
- T1-7. Asli dan fotokopi Surat Pemblokir Penerbitan Sertifikat, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-7;
- T1-8. Asli dan fotokopi Ranji Keturunan Hj. Rukun, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-8;
- T1-9. Asli dan fotokopi Surat Keterangan kematian Hj.Rukun, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-9;

Yang masing-masing dari bukti tersebut telah dicap pos dan telah diberikan materai yang cukup serta telah didaftarkan ke kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh, sehingga dapat diterima sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Serta menghadirkan Saksi **THASMIN THAIB** , Saksi **MASNI**, Saksi **MAT JELIS** yang memberikan keterangan sebagai berikut ;

1. Saksi **THASMIN THAIB** dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :



Bahwa ada masalah antara Penggugat dan Tergugat mengenai masalah tanah dan rumah; Bahwa lokasi tanah Terletak di Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, ungai Penuh, Propinsi Jambi; Bahwa Masalah ukuran dan batas-batas tanah dan rumah tersebut Saksi tidak tahu ; Bahwa Saksi tahu ada masalah tanah dan Rumah yang terletak di Desa Gedang dari orang bernama Umar (orang tua Tergugat.I) datang menemui Saksi bahwa ia telah membeli tanah tersebut pada orang tua Saksi; Bahwa maksud dan tujuan orang tua Tergugat.I (Umar) menemui saksi menceritakan ada masalah dari paman isteri Umar bernama Agustar (Tergugat.II) sedangkan tanah yang disengketakan sekarang sudah dibelinya pada orang tua Saksi bernama H. Thayib Bakri; Bahwa Saksi menyarankan diselesaikan secara di Desa saja ; Bahwa Saksi ikut diundang oleh orang tua Tergugat.I dan menghadiri nya musyawarah Desa tersebut dan tahunnya Saksi lupa, yang hadir Kepala Desa, Babunsa, serta ninik mamak Desa setempat ; Bahwa Tempat dikantor Kepala Desa yang dibahas yaitu menurut Agustar (Tergugat.II) dibeli dari Ajun Arah Mangku Rajo, sedangkan orang tua Tergugat.I (Umar) dibeli dari Ajun Arah Rio Jayo, waktu itu yang diundang hanya ninik mamak dari Mangku Rajo sedangkan ninik mamak Riyo Jayo tidak diundang maka penyelesaian secara di desa tidak ada hasil ; Bahwa Tanah yang disengketakan adalah ajun arah dari Riyo Jayo bukan dari Mangku Rajo ; Bahwa Orang tua Saksi (H.ThaiB Bakri) menjual tanahnya pada Rosdauna (ibu Tergugat.I); Bahwa Waktu jual beli orang tua Saksi dengan ibu Tergugat.I (Rosdauna Waktu itu umur Saksi lebih kurang 40(empat puluh) tahun ; Bahwa Waktu jual beli tanah, Tanah tersebut berbentuk sawah yang ditanami padi ; Bahwa Setelah dibeli kemudian tanah tersebut digarap oleh orang tua Tergugat.I ; Bahwa Waktu jual beli tanah tersebut masih berupa sawah dan sekarang sudah ada rumah Saksi tidak ingat kapan berdirinya rumah diatas tanah tersebut ;

2. Saksi **MASNI** dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

Bahwa masalah antara Penggugat dan Tergugat, Saksi tidak tahu; Bahwa Penggugat Saksi MASNI tidak kenal sedangkan tergugat Saksi MASNI kenal, kerana tergugat anak dari sdri. Rosdauna (almh) dan juga Saksi MASNI pernah mengontrak rumahnya; Ya, Saksi MASNI pernah mengontrak rumah sama tergugat.I anak dari Rosdauna (Almh) ; Bahwa Sudah lama lebih kurang 20(dua puluh) tahu dahulu sama orang tuanya bernama Rosdauna (alm) setelah meninggal Saksi MASNI mengontrak sama tergugat.I ; Bahwa lokasi tanah Terletak di Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, ungai Penuh, Propinsi Jambi ; Bahwa Saksi MASNI mengontrak berupa rumah atau bedeng ; Bahwa semuanya rumah /bedeng sebanyak 4(empat) pintu milik orang tua tergugat.I Saksi MASNI mengontrak 1(satu) pintu saja ; Bahwa 2(dua)



pintu sebelah mudik dan 2(dua) pintu lagi sebelah hilir ; Bahwa Setahu Saksi MASNI sekarang 2(dua) pintu bagian mudik dalam keadaan kosong ; Bahwa Dulu ada sekarang Saksi MASNI tidak tahu dikarenakan Saksi MASNI tidak tinggal disana lagi ; Bahwa Setahu Saksi MASNI yang menempati orang bernama Mutia ; Bahwa Cerita dari Mutia ia tidak menempati rumah bagian mudik, karena orang yang bernama Agustar melarang rumah tersebut jangan ditempati dikarenakan 2(dua) pintu tersebut miliknya sehingga dua pintu rumah tersebut sekarang dalam keadaan kosong ; Bahwa Ukrannya Saksi MASNI tidak tahu, sedangkan batas-batasnya Saksi MASNI tahu : Utara /Mudik berbatas dengan rumah Wiwit ; Selatan /Hilir berbatas dengan rumah Sadunir ; Barat /Atas berbbatas Jalan Desa, Timur/Bawah berbatas jalan stapak; Bahwa Saksi MASNI tidak tahu darimana ibu tergugat memperoleh tanah tersebut ; Bahwa Tergugat II Tidak pernah tergugat.2( Agustar) mengambil sewa kontrakan sama Saksi MASNI ; Bahwa Awal mengotrak rumah yang 2(dua) pintu bagian hilir Saksi MASNI tidak ingat dan lupa ; Bahwa Lebih kurang 20(dua puluh) tahun Saksi MASNI menyewa/mengintrak rumah tersebut, Saksi MASNI menyewa pertahun , habis kontrakan Saksi MASNI sambung ; Bahwa Saksi MASNI tidak tahu tanah rumah yang 2(dua) pintu bagian mudik sudah ada sertifikat ; Bahwa Saksi MASNI tidak tahu ada penyelesaian secara adat tentang tanah rumah tersebut ; Bahwa Saksi MASNI mengontrak pertahun dengan sewa sebesar Rp. 3.500.000 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) pertahun ; Bahwa orang bernama Umar Saksi MASNI tahu orang bernama Umar adalah suami Rosdauna (Almh) bapak dari tergugat.I; Bahwa Rosdauna dan Umar memiliki anak bernama Susi Pitroneli Umria dan Apri Siswanto (tergugat.I) ; Bahwa Rumah yang Saksi MASNI sewakan sama Rosdauna (Almh) dan tergugat.I dari dulu rumah tersebut masih seperti yang dulu dan belum ada perubahan ;

3. Saksi **MAT JELIS** dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

Bahwa Saksi MAT JELIS tidak tahu masalah antara Penggugat dengan Tergugat; Bahwa Saksi MAT JELIS kenal Rosdauna (Ibu tergugat.I) anak dari Hj. Rukun ; Bahwa Hj. Rukun saudara kandung dengan orang tua Saksi MAT JELIS yang bernama Hj. Zainab; Bahwa Tergugat II (Agustar) anak dari Hj. Rukun termasuk Rosdauna (almarhumah); Bahwa Seingat Saksi MAT JELIS anak Hj. Rukun sebanyak 9(sembilan) orang Saksi MAT JELIS tahu Agustar dan Rosdauna dan saudaranya yang lain Saksi MAT JELIS tidak ingat namanya ; Bahwa Setahu Saksi MAT JELIS ada memiliki tanah dan rumah di Sungai Penuh karena Saksi MAT JELIS melihat Hj. Rukun dan Rosdauna tinggal dan menempati ditanah diatas ada rumah terletak di Sungai Penuh; Bahwa Rosdauna memperoleh tanah tersebut, Saksi MAT JELIS tidak tahu dari mana Hj.Rukun dan Rosdauna mendapat tanah tersebut ; Bahwa Saksi MAT JELIS



tidak tahu tanah tersebut telah dihibah pad Agustar (tergugat.II) ; Bahwa Saksi MAT JELIS tidak ada tanda tangan surat hibah antara Hj. Rukun dengan Agustar ; Bahwa Waktu itu rumah diatas tanah tersebut bisa ditempati walaupun belum selesai ; Bahwa Saksi MAT JELIS tidak ingat tahun berapa Hj. Rukun dan Rosdauna menempati atau tinggal diatas tanah objek sengketa ; Bahwa Saksi MAT JELIS tidak ingat pada tahu berapa Rosdauna meninggal dunia ; Bahwa Saksi MAT JELIS tidak tahu pekerjaan Rosdauna ; Bawha Hj. Rukun dan Rosdauna ada memiliki Rumah di Desa Sungai Abu di Desa Sungai Abu, Kecamatan Air Hangat Timur Kabupaten Kerinci ; Bahwa Suami Hj. Rukun bernama H. Mat Rifin;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekonvensi telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

T II-1. Asli dan fotokopi surat Keterangan Hibah yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-1;

T II-2. Asli dan foto kopi Sertifikat Hak Milik No. 1050 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-2;

Yang masing-masing dari bukti tersebut telah dicap pos dan telah diberikan materai yang cukup serta telah didaftarkan ke kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh, sehingga dapat diterima sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Serta menghadirkan Saksi **ZAMAN**, Saksi **EIWAN EFFENDI** yang memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi **ZAMAN** dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

Bahwa Masalah antara Penggugat dengan Tergugat masalah tanah dan rumah orang tua Saksi ZAMAN; Bahwa tanah objek sengketa terletak di Desa Gedang, Kecmatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh ; Bahwa Saksi ZAMAN ingat orang tua H. Mat Ripin dan Hj. Rukun Saksi ZAMAN yang membangun rumah dan tukang membuat rumah sebanyak 7(tujuh) orang ; Bahwa Setahu Saksi ZAMAN orang tua Saksi ZAMAN mendapat tanah tersebut dengan cara cara membeli pada orang lain ; Bahwa Nama bapak Saksi ZAMAN H. Mat Ripin sedangkan ibu Saksi ZAMAN bernama Hj. Rukun ; Bahwa Orang tua memiliki anbak 9(sembilan) orang bernama : 1. Samsudin (Alm), 2. Husin (Alm), 3. Zaman, 4. Agustar, 5. Dahniar, 6. Usuludin (Alm), 7.Slamat, (Alm), 8. Rosdauna (Alm), dan 9. Irwan; Bahwa Saksi ZAMAN tidak tahu kepada siapa H. Mat Ripin dan Hj.Rukun membeli tanah yang sekara menjadi objek perkara ; Bahwa tahunnya dibeli Saksi ZAMAN juga tidak tahu ; Bahwa Tanah waktu itu berbentuk sawah dan belum ada rumah ; Bahwa Tanah tersebut sudah dihibahkan kepada Agustar (Tergugat.II) ; Bahwa Yang menanda tangani surat hibah Saksi ZAMAN sendiri dan Slammat dan Irwan dan yang lain sudah



meninggal dunia ; Bahwa Yang menerima uang kontrakan ialah Umar suami Rosdauna dan anak-anaknya (Tergugat.I) ; Bahwa waktu tanah dihibah kepada Tergugat II Waktu itu Rosdauna sudah meninggal dunia; Bahwa Waktu itu Rosdauna sudah meninggal dunia; Bahwa Setelah dibangun lebih dahulu kemudian baru dihibah pada Agustar ; Bahwa Semuanya dikontrakan pada orang lain sebanyak 4(empat) pintu; Bahwa Cerita dari Agustar yang menerima uang kontrakan Dahniar, Umar dan susi (Tergugat.I) ; Bahwa Dasar Dahniar mengambil sewa kontrakan 2 pintu dan susi (Tergugat.1) 2 pintu karena rumah orang tuanya juga ; Bahwa Agustar tidak pernah menerima uang sewa kontrakan dari rumah tersebut ; Bahwa Setahu Saksi ZAMAN Agustar tidak pernah tinggal atau menempati rumah tersebut ; Bahwa Surat hibah tersebut tidak ada ditanda tangan oleh tengandai dan kepala Desa Setempat ; Bahwa tanah yang 2(dua) pintu sebelah hilir milik Rosdauna ; Bahwa Setahu Saksi ZAMAN Rosdauna yang lebih dahulu meninggal dunia dibandingkan dengan Hj. Rukun; Bahwa Selain dari Rosdauna Hj. Rukun tinggal sama Dahniar ; Bahwa Setahu Saksi ZAMAN tidak pernah Umar dan Rosdauna membeli tanah sekarang yang menjadi objek perkara ; Bahwa Hj. Ruku tidak pernah mengotrakan atau menyewakan rumah tersebut kepada orang lain ; Bahwa Tanah tersebut sudah ada sertifikatnya ;

2. Saksi **EIWAN EFFENDI** dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

Bahwa Saksi EIWAN EFENDI tahu Agustar memiliki surat hibah ; Bahwa Saksi EIWAN EFENDI melihat orang tuanya Agustar menanda tangani surat hibah untuk Agustar ; Bahwa Saksi EIWAN EFENDI pernah minta tolong pada Agustar untuk mengobati anak Saksi EIWAN EFENDI sedang sakit dan Saksi EIWAN EFENDI menemuinya dirumah orang tua Agustar dan Agustar sedang berada didalam rumah orang tuanya tersebut ; Bahwa Waktu Saksi EIWAN EFENDI sedang berada dirumah orang tua agustar dan melihat orang tuanya menanda tangani surat hibah ; Bahwa Waktu itu Saksi EIWAN EFENDI bertamu dan diberitahu oleh Agustar bahwa orang tua Agustar sedang menanda tangani surat hibah ; Bahwa Setahu Saksi EIWAN EFENDI orang tuanya yang perempuan, Agustar dan 2(dua) orang kakak Agustar yang Saksi EIWAN EFENDI tidak tahu namanya ; Bahwa Waktu Saksi EIWAN EFENDI didalam rumah orang tua Agustar Saksi EIWAN EFENDI tidak tahu apa ada kakak Agustar menanda tangani surat hibah tersebut ; Bahwa Saksi EIWAN EFENDI melihat ditanda tangan orang tua Agustar didalam rumah orang tuanya Agustar ; Bahwa Hanya nampak 4(empat) orang menanda tangani surat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat dan Saksi-Saksi dari masing-masing pihak telah ditanggapi oleh Para Pihak didalam kesimpulan yang disampaikan melalui *e-court* tertanggal 4 November 2021;



Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 31 Agustus 2021 yang telah dihadiri oleh Ketua Majelis, Para Hakim Anggota, Panitera Pengganti, Jurusita, Kuasa Hukum Para Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi, Kuasa Hukum Para Tergugat I Konvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi;

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

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

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

#### **DALAM KONVENSI:**

##### **I. DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekovensi mengajukan eksepsi tentang;

##### **1. Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi Kurang Para Pihak (*plurium litis consortium*);**

- Bahwa dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi mengajukan gugatan kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi dengan alasan menguasai tanah objek sengketa. sementara penguasaan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi menguasai tanah objek sengketa tersebut karena Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi adalah ahli waris dari ROSDAUNA almh, yang mana tanah objek sengketa adalah hak milik dari orang tua Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi ROSDAUNA almh., dan suaminya yang bernama UMAR yang sampai sekarang masih hidup. Berdasarkan hal diatas dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi tidak menarik suami ROSDAUNA almh. Sebagai Tergugat dalam perkara ini maka dengan itu gugatan penggugat kurang para pihak;

- Bahwa selain itu Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi menyatakan dalam Petitumnya pada angka 4 yaitu menyatakan akta jual beli No. 138/594.4/Spn/1991 atas nama ROSDAUNA (orang tua Para Tergugat I) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai hukum yang mengikat. Sementara Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi tidak mengajukan gugatan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menerbitkan akta jual beli tanah objek sengketa tersebut, sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menerbitkan akta jual beli dimaksud adalah karena kedudukannya sebagai camat atau kepala wilayah kecamatan sungai penuh yang secara kelembagaan memiliki kewenangan sebagai Pejabat



Pembuat Akta tanah berdasarkan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10/1991 sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah untuk wilayah Kecamatan Sungai Penuh, yang masih ada sampai sekarang yang disebut dengan Camat atau Kepala Wilayah Kecamatan Sungai Penuh. Oleh karena itu maka dengan tidak diajukannya gugatan kepada Camat atau Kepala Wilayah Kecamatan Sungai Penuh dalam gugatan penggugat maka gugatan penggugat jelas adalah gugatan yang kurang pihak, gugatan demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang bahwa terhadap ekspesi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut :

Menimbang bahwa setelah membaca Replik Para Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi serta setelah membaca Dupik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Majelis Hakim memberikan pendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat adalah pihak yang “merasa” bahwa haknya telah dilanggar dan menarik orang yang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara, sehingga terhadap siapa-siapa saja yang dapat Penggugat tarik sebagai pihak yang “dirasa” melanggar haknya, merupakan inisiatif dari Pihak Penggugat, hal ini sesuai sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 305 K/Sip/1971, jo. No. 516 K/Sip/1973 tertanggal 25 September 1975 yang menyatakan:

*“Penggugat berhak untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat yang dianggapnya telah melanggar haknya atau merugikan kepentingannya”.*

Menimbang, bahwa didalam gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi ditujukan kepada para Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu SUSI PITRIONELI UMRIA, Am.keb dan APRI SISWANTO, serta AGUSTAR sebagai Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekonvensi yang secara nyata menguasai Obyek Perkara atau yang memiliki hubungan hukum secara langsung yang berkaitan dengan obyek perkara, sehingga Para Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi “merasa” sebagaimana didalilkan dalam Posita Gugatan Konvensinya bahwa yang telah merugikan dan melanggar haknya ialah para Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yaitu SUSI PITRIONELI UMRIA, Am.keb dan APRI SISWANTO, serta AGUSTAR sebagai Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, sehingga dalam hal ini dengan tidak ditariknya suami dari Almh. ROSDAUNA yaitu UMR dan Kepala Wilayah Kantor Camat Sungai Penuh sebagai pihak dalam perkara ini tidaklah dapat dipandang sebagai kurang pihak, sehingga dengan demikian



Majelis Hakim berpendapat bahwa dasar Eksepsi Para Tergugat I mengenai Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi Kurang Para Pihak (*plurium litis consortium*) dinyatakan tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

2. Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi **Error In Persona**, yaitu bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi telah keliru menarik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi dalam perkara ini, karena Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi memiliki alas hak kepemilikan berupa akta otentik atau akta jual beli yang dibuat dihadapan pembuat akta tanah yang merupakan alas hak kepemilikan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi yang sah menurut hukum, sebagaimana juga disebut oleh Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi dalam gugatannya pada angka 5 (lima) bahwa tanah objek sengketa adalah hak milik dari orang tua Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi ROSDAUNA almh., berdasarkan akta jual beli No. 138/594.4/Spn/1991. Sementara Tergugat II tidak memiliki alas hak kepemilikan atas tanah objek sengketa, sehingga yang seharusnya dalam perkara ini Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi mengajukan gugatan kepada AGUSTAR Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi yang telah menjual tanah objek sengketa yang bukan miliknya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi. Oleh karena itu dengan menarik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi sebagai Pihak Tergugat dalam perkara ini maka gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi merupakan gugatan yang salah alamat, gugatan demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang bahwa terhadap ekspesi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut :

Menimbang bahwa setelah membaca Replik Para Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi serta setelah membaca Dupik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Majelis Hakim memberikan pendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Para Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan keberatan mengenai *Error In Persona* yaitu telah salah pihak menarik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi dalam perkara, bahwa yang sepatutnya digugat dan dijadikan sebagai pihak ialah AGUSTAR;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan mengenai *Error In Persona* dengan alasan keliru yang digugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi telah mengajukan gugatan Konvensi mengenai perbuatan melawan hukum terhadap Tanah dan rumah yang telah bersertifikat hak milik Nomor 1271 terletak di Desa Gedang Kecamatan



Sungai Penuh Kota Sungai Penuh Propinsi Jambi, dengan ukuran tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan ukuran : 9,50 Meter
- Sebelah Timur dengan ukuran : 4,75 Meter
- Sebelah Selatan dengan ukuran : 9,50 Meter
- Sebelah Barat dengan ukuran : 4,75 Meter

Dengan batas-batas sepadannya :

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah dan rumah Wiwit
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan gang Desa Gedang
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah dan rumah Listiani
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah dan rumah H. Rosdiana

**Dalam hal ini disebut sebagai Obyek Perkara**

Yang berdasarkan hal itu Penggugat mengajukan gugatan kepada pihak-pihak yang secara nyata menguasai atau menempati dan mengelola objek sengketa hal ini sejalan dengan Yurisprudensi MA.RI. Nomor : 1072 K/Sip/1982, tanggal 1 Agustus 1983, yang pada pokoknya menjelaskan bahwa :

“Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara nyata “feltelijk” menguasai barang-barang sengketa”, dan dalam hal ini yang menguasai atau menempati dan mengelola objek sengketa adalah para Tergugat”, oleh karena Para Tergugat I Konvensi/Penggugat Konvensi yang didalilkan oleh Para Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi menguasai, menempati dan mengelola objek sengketa sehingga gugatan juga ditujukan kepada Para Tergugat I Konvensi/Penggugat Konvensi, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa keberatan Para Tergugat I Konvensi/Penggugat Konvens mengenai *Error In Persona* dengan alasan keliru yang digugat tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan untuk ditolak;

3. Bahwa gugatan Penggugat kabur tidak jelas (*obscur libel*). yaitu bahwa dalam gugatan Penggugat menyatakan bahwa tanah objek perkara terletak didesa gedang kecamatan sungai penuh kota sungai penuh propinsi jambi dengan ukuran tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan ukuran 9,50 Meter berbatas dengan tanah dan rumah WIWIT;
- Sebelah Timur dengan ukuran 4,75 Meter berbatas dengan jalan gang desa gedang;
- Sebelah Selatan dengan ukuran 9,50 Meter berbatas dengan tanah dan rumah LISTIANI;
- Sebelah Barat dengan ukuran 4,75 Meter berbatas dengan tanah dan rumah H. ROSDIANA;

Sementara tanah objek sengketa berdasarkan akta jual beli atas nama ROSDAUNA No. 138/594.4/Spn/199;. Sebagaimana tersebut didalam



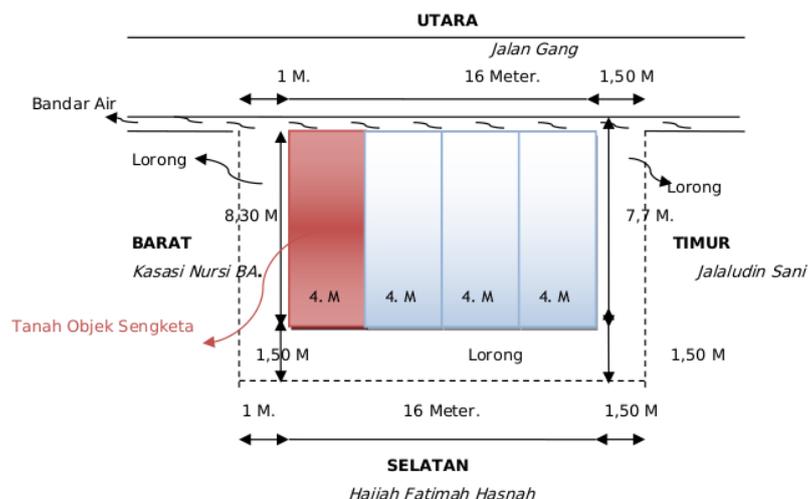
gugatan Penggugat memiliki ukuran dan batas-batas yang berbeda dengan batas tanah objek sengketa yang didalilkan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensasi dalam gugatannya. Dimana berdasarkan akta jual beli diatas, tanah objek sengketa memiliki ukuran dan batas-batas adalah sebagai berikut :

- Utara 18,50 Meter berbatas dengan Bandar Air Desa Gedang;
- Selatan 9, 20 Meter berbatas dengan Tanah Hajjah Fatimah Hasnah;
- Barat 9,80 Meter berbatas dengan Tanah Kasasi Nursi BA;
- Timur 18,50 Meter berbatas dengan Tanah anak dari Jalaludin Sani;

Bahwa keadaan tanah objek sengketa tersebut sekarang adalah setelah ada lorong dan sudah didirikan bangunan diatasnya oleh orang tua Para Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensasi adalah sebagai berikut :

- Utara 16 Meter (dikurang 2.50 Meter untuk jalan lorong) berbatas dengan Bandar air kecil/Jalan Gang;
- Selatan 16 Meter (dikurang 2.50 Meter untuk jalan lorong) berbatas dengan Jalan Lorong/Hajjah Fatimah Hasnah;
- Barat 8,30 Meter (dikurang 1,50 Meter untuk jalan Lorong)berbatas dengan Lorong/Tanah Kasasi Nursi BA;
- Timur 7,7 (dikurang 1.50 Meter untuk Jalan lorong) berbatas dengan Tanah anak dari Jalaludin Sani;

Sket gambar tanah berdasarkan akta jual beli No. 138/594.4/Spn/1991 pada kondisi sekarang tahun 2021;



Sehingga dari uraian tersebut diatas, objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensasi tidak sesuai dengan kenyataan dan tidak sesuai dengan apa yang tersebut didalam Sertifikat hak milik Nomor 1271 yang didalilkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensasi.



Menurut Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi Utara berbatas dengan tanah dan rumah Wiwit, sementara batas sebelah utara berdasarkan sertifikat 1271 atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi berbatas dengan Jalan Gang. Dan Batas sebelah utara berdasarkan Akta Jual beli No. 138/594.4/Spn/1991 yang dulunya berbatas dengan Bandar air sekarang karena sudah dibangun Jalan Gang, maka sekarang berbatas dengan Bandar Air/Jalan Gang. Selain itu batas sebelah Timur yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi berbatas dengan Jalan Gang Desa gedang, sedangkan di Sertifikat hak milik Nomor 1271 yang didalilkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi, Timur berbatas dengan tanah dan rumah Wiwit. Sementara berdasarkan akta jual beli No. 138/594.4/Spn/1991 atas nama ROSDAUNA Almh sebelah Timur berbatas dengan tanah ROSDAUNA Almh. Sehingga objek sengketa yang didalilkan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi kabur, tidak jelas;

Bahwa selain itu objek sengketa didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi dibelinya dari Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi sebagaimana objek sengketa tersebut diatas, tidak sesuai batas-batas dan ukurannya baik berdasarkan surat keterangan hibah tanggal 1 Juni 2013, demikian juga tidak sesuai dengan Surat Jual Beli Adat antara Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi, Yaitu :

- Bahwa pada surat keterangan hibah Tertulis ukuran tanah 10 meter x 10 meter. Sedangkan didalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat II rekovensi ukuran tanah objek sengketa 9.50 meter x 4, 75 meter;
- Bahwa batas tanah didalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi Sebelah Barat dengan ukuran 4,75 Meter berbatas dengan tanah dan rumah H. ROSDIANA. Sedangkan berdasarkan Surat keterangan Hibah Sebelah Barat berbatas dengan TOKO BATANG MARAO. Selain itu Batas Sebelah Selatan berdasarkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat rekovensi didalam Surat Hibah dengan ukuran 9,50 Meter berbatas dengan tanah dan rumah LISTIANI, sementara batas sebelah Selatan berdasarkan surat keterangan hibah berbatas dengan tanah dan rumah Rosdauna;
- Bahwa selanjutnya berdasarkan surat jual beli adat antara Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi bahwa didalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi Sebelah selatan berbatas dengan tanah dan rumah LISTIANI, sedangkan berdasarkan surat jual beli adat tersebut diatas sebelah Selatan berbatas dengan ROSDIANA;



- Bahwa kemudian berdasarkan surat jual beli adat antara Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat II rekovensi bahwa didalam Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi Sebelah Barat berbatas dengan tanah dan rumah H. ROSDIANA, sedangkan berdasarkan surat jual beli adat tersebut diatas sebelah Barat berbatas dengan H. LIMAH;
- Bahwa demikian juga batas sebelah Timur berdasarkan Gugatan Penggugat Sebelah Timur dengan ukuran 4,75 Meter berbatas dengan jalan gang desa gedang, sedangkan berdasarkan surat jual beli adat sebelah Barat berbatas dengan Jalan setapak;
- Bahwa berdasarkan uraian diatas sangat terlihat jelas perbedaan-perbedaan pada batas-batas tanah, ukuran serta mata angin yang didalilkan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi dalam gugatannya, tidak ada persesuaian satu dengan lainnya baik batas-batas tanah, ukuran serta mata angin yang tersebut didalam gugatan, memiliki perbedaan baik pada surat keterangan hibah, surat jual beli adat serta pada sertifikat nomor 1271 atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi sendiri. Sehingga dari perbedaan-perbedaan tersebut maka menurut hukum objek sengketa yang didalilkan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi kabur, tidak jelas, gugatan demikian cacat formil dan haruslah dinyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang bahwa terhadap ekspesi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi akan dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut :

Menimbang bahwa setelah membaca Replik Para Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi serta setelah membaca Dupik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi dan Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekovensi, Majelis Hakim memberikan pendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Para Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi mengajukan keberatan mengenai kabur tidak jelas (*obscuur libel*) karena objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi tidak sesuai dengan kenyataan dan tidak sesuai dengan apa yang tersebut didalam Sertifikat hak milik Nomor 1271 yang didalilkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekovensi telah mendalilkan dalam posita gugatan angka 1 (satu), yaitu :

“Bahwa Para Penggugat mempunyai Tanah dan rumah yang telah bersertifikat hak milik Nomor 1271 terletak di Desa Gedang Kecamatan Sungai Penuh Kota Sungai Penuh Propinsi Jambi, dengan ukuran tanah sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara dengan ukuran : 9,50 Meter
- Sebelah Timur dengan ukuran : 4,75 Meter
- Sebelah Selatan dengan ukuran : 9,50 Meter
- Sebelah Barat dengan ukuran : 4,75 Meter

Dengan batas-batas sepadannya :

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah dan rumah Wiwit
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan gang Desa Gedang
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah dan rumah Listiani
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah dan rumah H. Rosdiana

Dalam hal ini disebut sebagai **Obyek Perkara**”;

Menimbang, bahwa terhadap obyek perkara yang telah dildalilkan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat II Rekonvensi telah dilakukan pemeriksaan setempat. pada hari Selasa, 31 Agustus 2021 yang juga telah tercatat dalam berita acara sidang pemeriksaan setempat, bahwa maksud dari Pemeriksaan Setempat ialah untuk mengetahui secara jelas (*clearly*) dan pasti (*certainty*) tentang letak dan luas, serta batas-batas obyek (tanah) terpekara atau untuk mengetahui tentang kuantitas dan kualitas objek terpekara, agar tidak terjadi kesalahan dalam eksekusi *ruil* terhadap objek sengketa apabila Putusan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*);

Menimbang, bahwa sebagaimana SEMA Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat, sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3537 K/Pdt/1984 tanggal 3 Februari 1986 dengan kaidah hukum “adanya pemeriksaan setempat berfungsi memperjelas objek gugatan” dengan adanya pemeriksaan setempat yang dibarengi dengan pembuatan sketsa tanah terpekara, dengan demikian telah jelas letak dan luas tanah terpekara secara definitif;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim dan telah dihadiri oleh para pihak sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang pemeriksaan setempat yang telah dilakukan pemeriksaan arah mata angin dihubungkan dengan sket tanah pada bukti P-1, maka berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diketahui bahwa obyek perkara terletak di Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh Kota Sungai Penuh , Propinsi Jambi, dengan ukuran tanah sebagai berikut :

- sebelah Utara dengan ukuran 4,75 Meter;
- sebelah Selatan dengan ukuran 4,75 Meter;
- sebelah Timur dengan ukuran 9,50 Meter;
- sebelah Barat dengan ukuran 9,50 Meter;

Dan batas-batas sepadannya :

- Utara berbatas dengan jalan gang;
- Selatan berbatas dengan tanah dan rumah Rosdiana;
- Timur berbatas dengan tanah dan rumah Listiani;

Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Spn



- Barat berbatas dengan tanah dan rumah Wiwit;

Sedangkan yang didalilkan oleh Para Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi dalam gugatannya pada posita angka 1 (satu) :

- Sebelah Utara dengan ukuran : 9,50 Meter
- Sebelah Timur dengan ukuran : 4,75 Meter
- Sebelah Selatan dengan ukuran : 9,50 Meter
- Sebelah Barat dengan ukuran : 4,75 Meter

Dengan batas-batas sepadannya :

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah dan rumah Wiwit
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan gang Desa Gedang
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah dan rumah Listiani
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah dan rumah H. Rosdiana

**Menimbang, oleh karena terjadi perbedaan antara dalil gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat II Rekonvensi pada angka 1 (satu) dengan keadaan faktual mengenai obyek perkara, yaitu arah mata angin dan ukuran dari masing-masing batas sepadan dari obyek perkara, sehingga terhadap hal tersebut, keberatan Para Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengenai gugatan kabur tidak jelas (obscuur libel) dengan alasan objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi tidak sesuai dengan kenyataan dan tidak sesuai dengan apa yang tersebut didalam Sertifikat hak milik Nomor 1271 yang didalilkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi beralasan hukum untuk dikabulkan;**

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Para Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengenai gugatan kabur tidak jelas (obscuur libel) dengan alasan objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi tidak sesuai dengan kenyataan dan tidak sesuai dengan apa yang tersebut didalam Sertifikat hak milik Nomor 1271 yang didalilkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan, maka terhadap pokok perkara harulah dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 565 K/Sip/1973 dengan kaidah hukum :

“Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”. sehingga sudah semestinya gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)”. sehingga terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka materi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang disajikan Penggugat dan Para Tergugat yang tidak dipertimbangkan dalam perkara ini, maka alat bukti tersebut dikesampingkan;

## **DALAM REKONVENSI:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat I Konvensi telah mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) pada pokoknya mengenai Tergugat I Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi menjual tanah obyek perkara kepada Tergugat II Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi dan menerbitkan sertifikat hak milik Nomor 1271 atas nama SAYAMSUL RIZAL dan ELIDA tahun 2017;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat I Konvensi, Tergugat II Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat menolak seluruh dahlil-dahlil Tergugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas penggugat akui kebenarannya' Gugatan konvensi/tergugat II rekonvensi
2. **Jawaban dari tergugat rekonvensi II /penggugat konvensi pada poin 7,16,17 dan 18 ataupun tetap pada gugatan konvensi**

Sebagaimana dalam gugatan konvensi Bahwa Para Penggugat mempunyai Tanah dan rumah yang telah bersertifikat hak milik Nomor 1271 terletak di Desa Gedang Kecamatan Sungai Penuh Kota Sungai Penuh Propinsi Jambi, dengan ukuran tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan ukuran : 9,50 Meter
- Sebelah Timur dengan ukuran : 4,75 Meter
- Sebelah Selatan dengan ukuran : 9,50 Meter
- Sebelah Barat dengan ukuran : 4,75 Meter

Dengan batas-batas sepadannya :

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah dan rumah Wiwit
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan gang Desa Gedang
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah dan rumah Listiani
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah dan rumah H. Rosdiana

adapun berkenaaa dengan akta jual beli no 138/594/spn/1991 berbeda batas dengan sertifikat hak milik nomor 1271 atas nama para penggugat konvensi/tergugat rekonvensi II .Bahwa dalam akta jual beli no 138/594/spn/1991 telah ditolak BPN diterbitkan sertifikat . sedangkan sertifikat hak milik nomor 1271 atas nama para penggugat konvensi/tergugat rekonvensi II sah menurut hukum .

*Halaman 42 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Spn*



adapun Para Penggugat memperoleh Obyek Perkara dengan cara membeli dari Agustar (Tergugat II) pada Tahun 2015 dengan pembayaran secara berangsur sebagai berikut

- Tahap pertama pembayaran sebanyak 12.000.000, (Dua Belas Juta Rupiah) pada tanggal 6 September 2015
- Tahap kedua pembayaran sebanyak 20.000.000, (Dua Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 10 September 2015
- Tahap ketiga pembayaran sebanyak 6.000.000 (Enam Juta Rupiah) pada tanggal 25 Oktober 2015
- Tahap keempat pembayaran sebanyak 3.000.000, (Tiga Juta Rupiah) pada tanggal 12 Januari 2016
- Tahap kelima pembayaran sebanyak 10.000.000, (Sepuluh Juta Rupiah) pada tanggal 10 Oktober 2016;
- Tahap keenam pembayaran sebanyak 5.000.000, (Lima Ratus Ribu Rupiah) pada tanggal 22 Januari 2016;
- Tahap ketujuh pembayaran sebanyak 2.000.000, (Dua Juta Rupiah) pada tanggal 27 Januari 2016
- Tahap kedelapan pembayaran sebanyak 18.500.000, (Delapan Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) pada tanggal 10 Desember 2017. Kemudian setelah pembayaran sebanyak RP .72.000.000 (Tujuh Puluh Dua Juta Rupiah), maka segala pengurusan pembuatan sertifikat ditanggung oleh Agustar (Tergugat II) dan biaya pembuatan sertifikat ditanggung oleh Para Penggugat ( pembeli) sampai selesai dan pembelian objek perkara dari pihak tergugat konvensi II secara terang dan tunai .

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat I Konvensi akan dipertimbangkan sebagai berikut:

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

1. Bila Penggugat dalam konvensi bertindak karena suatu kualitas tertentu, sedang tuntutan rekonvensi akan mengenai diri Penggugat pribadi atau sebaliknya. Misalnya bila Penggugat bertindak sebagai pihak formil (wall), maka tuntutan rekonvensi tidak boleh ditujukan kepada Penggugat secara pribadi; bila Penggugat bertindak sebagai pemberes (vereffenaar) suatu

*Halaman 43 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Spn*



perseroan, maka tuntutan reconvensi tidak boleh mengenai Penggugat secara pribadi;

2. Bila Pengadilan Negeri yang memeriksa gugat konvensi tidak wenang memeriksa gugat reconvensi;
3. Dalam perkara yang berhubungan dengan pelaksanaan putusan;
4. Dalam hal tuntutan tentang penguasaan (*bezitsactie*), sedang tuntutan reconvensi mengenai tuntutan tentang *eigendom*;

Menimbang, setelah memperhatikan Gugatan Penggugat Reconvensi yang diajukan oleh Penggugat Reconvensi yang dinilai oleh Majelis Hakim memiliki hubungan yang erat atau koneksitas antara gugatan konvensi dengan reconvensi dan dengan mempertimbangkan berdasarkan gugatan konvensi oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ovenkelijk verklaard*) berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa putusan Reconvensi mengikuti putusan konvensi, sebagaimana dimaksud oleh M.Yahya Harahap dalam bukunya “berjudul Hukum Acara Perdata, Cetakan Kesebelas Tahun 2011, Halaman 476” menyebutkan bahwa dalam putusan dijatuhkan kepada gugatan konvensi bersifat negatif dalam bentuk gugatan tidak dapat diterima, atas alasan mengandung cacat formil (*error in persona, obscuur libel*, tidak berwenang mengadilil) maka dalam kasus seperti ini :

- ◆ Putusan reconvensi asesor mengikuti putusan konvensi;
- ◆ Dengan demikian, oleh karena putusan konvensi menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dengan sendirinya menurut hukum putusan Reconvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap gugatan Kovensi dalam perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap gugatan Reconvensi dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tidak dapat diterima;

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

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat II Reconvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ovankelijk verklaard*), sedangkan dalam gugatan Reconvensi Para Penggugat Reconvensi/Para Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima, maka Para Penggugat Konvensi/Tergugat II Reconvensi dibebankan untuk membayar biaya perkara sebagaimana ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Rbg (*Rechtglement voor de Buitengewesten*), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

#### **DALAM KONVENSI**

##### **I. DALAM EKSEPSI**

Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat I;

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

*Halaman 44 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Spn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## DALAM REKONVENSİ

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

## DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Membebaskan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.220.000,- (dua juta dua ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungai Penuh, pada hari Jum'at, tanggal 12 November 2021, oleh kami, EKA PRASETYA BUDI DHARMA, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, MUHAMMAD TAUFIQ, S.H dan PANDJI PATRIOSIA, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Spn tanggal 26 April 2021, putusan tersebut dibacakan pada hari Senin, tanggal 6 Desember 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh EKA PRASETYA BUDI DHARMA, S.H.,M.H. Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Pandji Patriosa, S.H., RAFI MAULANA, S.H. para Hakim Anggota tersebut, JOEFEIZEL, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Kuasa Para Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Tergugat I Rekonvensi.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

PANDJI PATRIOSIA, S.H

EKA PRASETYA BUDI DHARMA, S.H.,M.H.

RAFI MAULANA, S.H

Panitera Pengganti,

JOEFEIZEL, S.H.

Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Spn



Perincian Biaya

|   |                          |               |
|---|--------------------------|---------------|
| 1 | Pendaftaran Gugatan/PNBP | Rp. 30.000;   |
| 2 | Redaksi                  | Rp. 10.000;   |
| 3 | Materai                  | Rp. 10.000;   |
| 4 | ATK                      | Rp. 150.000;  |
| 5 | Panggilan                | Rp. 760.000;  |
| 6 | PNBP Relas               | Rp. 10.000;   |
| 7 | Pemeriksaan Setempat     | Rp.1.250.000; |
|   | Jumlah                   | Rp.2.220.000; |