



PUTUSAN

Nomor 87/PDT/2020/PT PTK

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Pengadilan Tinggi Pontianak, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara:

ALEX HARTOYO, bertempat tinggal di Rt.012/Rw.006, Desa Sungai Melayu, Kecamatan Sungai Melayu Rayak, Kabupaten Ketapang, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada TENGKU AMIRIL MUKMININ, S.H., dan MATHEUS DENGGOLO, SH., Para Advokat pada kantor “TENGKU AMIRIL MUKMININ, SH & REKAN”, beralamat di Jalan R.Suprpto No.139 Kelurahan Sampit, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Desember 2019, **sebagai Pembanding semula Pengugat;**

Melawan:

1. M. DOLI, bertempat tinggal di Dusun Karang Mas Rt.003/Rw.002, Desa Sungai Melayu, Kecamatan Sungai Melayu Rayak, Kabupaten Ketapang, **sebagai Terbanding I semula Tergugat I;**
 2. THOMAS DONGKO., bertempat tinggal di Dusun Karang Mas Rt.003/Rw.002, Desa Sungai Melayu, Kecamatan Sungai Melayu Rayak, Kabupaten Ketapang, **sebagai Terbanding II semula Tergugat II;**
 3. YOHANES UCUM, bertempat tinggal di Dusun Karang Mas Rt.005/ Rw.002, Desa Sungai Melayu, Kecamatan Sungai Melayu Rayak, Kabupaten Ketapang, **sebagai Terbanding III semula Tergugat III;**
 4. HENDRIK SUPARJO., bertempat tinggal di Dusun Karang Mas Rt.005/Rw.005, Desa Sungai Melayu, Kecamatan Sungai Melayu Rayak, Kabupaten Ketapang, **sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;**
 5. PARMOSO, bertempat tinggal di Dusun Karang Mas Rt.005/Rw.002, Desa Sungai Melayu, Kecamatan Sungai Melayu Rayak, Kabupaten Ketapang., **sebagai Terbanding V semula Tergugat V;**
 6. RINJAP, bertempat tinggal di Dusun Karang Mas Rt.003/Rw.002, Desa Sungai Melayu, Kecamatan Sungai Melayu Rayak, Kabupaten Ketapang, **sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;**
- Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat**, dalam hal ini memberi kuasa kepada CHRISTOPORUS T D, S.H., Advokat/Pengacara pada kantor hukum LEMBAGA BANTUAN HUKUM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

FORUM PEMUDA KALIMANTAN BARAT, beralamat di Jl. Pasar Senen Dalam VI No.11 Kec. Senen Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Agustus 2020;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 87/PDT/2020/ PT PTK, tanggal 19 Oktober 2020, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Berkas perkara dan semua surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 5 Desember 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ketapang pada tanggal 5 Desember 2019, dibawah Register Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Ktp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat ada membeli sebidang Tanah kosong yang asalnya merupakan Tanah Negara dari Tergugat I yang disetujui/diketahui oleh Turut Tergugat selaku Isteri dari Tergugat I dengan harga yang disepakati sebesar Rp.750.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) yang dibayar secara angsuran dengan cara 2 (dua) kali pembayaran dengan hanya dibuatkan Kwitansi Tanda Terima Uang yakni dibayar pada tanggal 30 September 1998 sebesar Rp.250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dan dilunaskan pada tanggal 5 Maret 1999 sebesar Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) tanpa surat-menyurat Jual Beli dan tanpa ada Surat Keterangan Tanah atau tanpa ada Surat Tanda Bukti Kepemilikan dari Tergugat I. Dimana pada saat penyerahan Uang sebesar Rp.250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) pada tanggal 30 September 1998 dari Penggugat kepada Tergugat I diketahui dan disaksikan sendiri oleh Tergugat II selaku anak Tergugat I, sedangkan pelunasannya pada tanggal 5 Maret 1999 diterima langsung Tergugat I tanpa ada yang mengetahuinya;
2. Bahwa Tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I yang disetujui/diketahui oleh Turut Tergugat selaku Isteri dari Tergugat I berukuran Lebar ± 100 M X Panjang ± 500 M = Luas ± 50.000 ,- M² (5 Ha) yang terletak di Jalan Raya Pelang – Tumbang Titi Km.62 masuk Jalan Koleksi Blok Sungai Maram dengan batas-batas :
 - Utara : berbatasan dengan Jalan Koleksi dan Kebun

Halaman 2 dari 59 halaman Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT PTK



BANDI H. MARMIN;

- Timur : berbatasan dengan Jalan Koleksi dan Tanah DOLI;
- Selatan : berbatasan dengan Hutan Negara;
- Barat : berbatasan dengan Jalan Koleksi dan Tanah DEDEK SUKARYA;

3. Bahwa setelah Tanah selesai dibayar dan dilunaskan pembayarannya pada Tahun 1999, selanjutnya Tanah yang masih berupa Hutan belukar dibersihkan dan diusahakan oleh Penggugat untuk ditanami Sawit, dimana Tanah yang baru tergarap untuk ditanami Sawit berukuran Lebar ± 100 M X Panjang ± 300 M dengan Tanaman Sawit yang ditanam sebanyak 453 Pohon dan masih tersisa Tanah yang belum ditanami Sawit berukuran Lebar ± 100 M X Panjang ± 200 M. Untuk Tanah yang belum tergarap dengan ukuran Lebar ± 100 M X Panjang ± 200 M masih dibiarkan dan belum ditanam Sawit karena Penggugat juga masih kesulitan keuangan untuk membeli bibit Sawit dan mengupah orang untuk menanam Sawit;

4. Bahwa tanpa sepengetahuan dan tanpa ada izin dari Penggugat diatas Tanah sisa Milik Penggugat berukuran Lebar ± 100 M X Panjang ± 200 M sebagaimana posita 4 diatas pada Tahun 2016 ada ditanami orang dengan Tanaman Sawit, dimana Penggugat sebelumnya tidak mengetahui siapa yang menanam Sawit diatas Tanah tersebut, namun baru diketahui Penggugat bahwasanya Tanaman Sawit yang berada diatas Tanah sisa Milik Penggugat ternyata ditanami oleh anak-anak dari Tergugat I dan Turut Tergugat setelah adanya Surat tertanggal 09 Oktober 2019 yang ditujukan kepada Penggugat yang dibuat dan disampaikan oleh anak-anak dari Tergugat I dan Turut Tergugat yakni Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang intinya Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengakui adanya transaksi berupa Kwitansi Jual Beli antara Tergugat I (M.DOLI) dengan Penggugat (Alex Hartoyo) dengan alasan tidak adanya Surat Jual Beli yang dikuatkan Saksi-saksi dan tidak diketahui oleh Kepala Desa pada waktu itu (1998). Sedangkan Tergugat V selaku anak dari Tergugat I dan Turut Tergugat meskipun tidak ikut menanda-tangani surat, akan tetapi Tergugat V ada menyampaikan keberatan pada Penggugat dengan menyatakan juga tidak mengakui Kwitansi Jual Beli antara Tergugat I (M.DOLI) dengan Penggugat (Alex Hartoyo) pada tahun 1998;

5. Bahwa meskipun kesepakatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I hanya dibuat dalam bentuk Kwitansi Tanda Terima Uang akan

Halaman 3 dari 59 halaman Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT PTK



tetapi antara Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat mengenai harga Tanah yang akan dijual yakni sebesar Rp.750.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dan disepakati juga mengenai cara pembayaran yakni secara angsuran 2 (dua) kali pembayaran serta disepakati adanya ukuran Tanah yang dijual yakni Tanah yang dijual berukuran Lebar ± 100 M X Panjang ± 500 M = Luas ± 50.000 , - M² (5 Ha) dan telah ditunjukkan pula oleh Tergugat I letak Tanah yang akan dijual yakni Tanah yang dijual terletak di Jalan Raya Pelang – Tumbang Titi Km.62 masuk Jalan Koleksi Blok Sungai Maram dengan batas-batas sebagaimana posita 2 diatas. Oleh karena itu, meskipun Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I tanpa dibuatkan Surat Menyurat Jual Beli dan tanpa disaksikan oleh Saksi-saksi dan tidak diketahui oleh Kepala Desa namun Jual Beli tetap sah sebagai mana Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung No.130 K/Sip/1974 tanggal 7 Agustus 1975 Jo.Putusan MARI No.277 K/Sip/1974 tanggal 30 September 1975 yang menyebutkan:

1. *Pasal 5 UUPA tetap mengakui kedudukan Hukum Adat menjadi Dasar Hukum Pertanahan di Indonesia;*
2. *Jual beli Tanah sudah sah dan sempurna serta mengikat apabila dilakukan secara KONTANTE HANDLING berdasar adanya kesepakatan Harga dan Objek Jual Beli;*
3. *Sedangkan kedudukan Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 dalam Jual Beli adalah tindakan Administrasi saja, sebab titik berat hal-hal yang diatur didalamnya adalah mengenai aturan;*
4. *Oleh karena itu, Aturan Hukum mengenai Jual Beli bukan PP No.10 Tahun 1961, tetapi didasarkan menurut Hukum Adat;*
6. Bahwa selanjutnya karena Kwitansi Jual Beli Tanah antara Tergugat I (M.DOLI) dengan Penggugat (Alex Hartoyo) pada tahun 1998 dijadikan masalah oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang mengatas namakan anak-anak dari Tergugat I serta adanya usaha-usaha dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengambil kembali Tanah yang telah dijual oleh Tergugat I yang disetujui/diketahui oleh Turut Tergugat kepada Penggugat dengan cara pada tanggal 1 Nopember 2019 melakukan perusakan/pemancunguan terhadap pelepah Tanaman Sawit yang ditanam Penggugat sebanyak 15 Pohon dengan tujuan agar Tanaman Sawit menjadi rusak dan tidak berbuah sehingga Penggugat berusaha mencari jalan penyelesaian melalui Kepala Desa Sungai Melayu;



7. Bahwa selanjutnya pada tanggal 13 Nopember 2019 Jam.08.00 Wib oleh Kepala Desa Sungai Melayu (YR.SUANDI) diadakan pertemuan di Kantor Desa Sungai Melayu dengan dihadiri oleh Kepala Desa, Babin Kantibmas (AJIS), Badan Perwakilan Desa (BPD) Desa Sungai Melayu, Dewan Adat (SUKUR), Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V. Dimana pada saat pertemuan itu, oleh Kepala Desa Sungai Melayu dipertanyakan pada Tergugat I dengan pertanyaan:

7.1. Apakah benar Pak DOLI (Tergugat I) ada menjual Tanah kepada Penggugat dengan ukuran Tanah Lebar ± 100 M X Panjang ± 500 M = Luas $\pm 50.000,- M^2$ (5 Ha) dengan harga Rp.750.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) pada Tahun 1998 dan dijawab oleh Tergugat I dengan jawaban "*Benar memang Tanah yang dijual berukuran Lebar ± 100 M X Panjang ± 500 M = Luas $\pm 50.000,- M^2$ (5 Ha) dengan harga Rp.750.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah)*";

7.2. Apakah benar Pak DOLI (Tergugat I) telah menerima pembayaran harga Tanah sebesar Rp.750.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dan dijawab oleh Tergugat I dengan jawaban "*Benar Uang sebesar Rp.750.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) udah diterima*";

8. Bahwa pertemuan yang difasilitasi oleh Kepala Desa Sungai Melayu tidak ada titik temu penyelesaian atau dengan kata lain tidak ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, dimana Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V pada saat pertemuan menyatakan bersedia mengakui Jual Beli Tanah pada Tahun 1998 apabila Penggugat membayar kembali harga Tanah sekarang ini dengan harga sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) atau Penggugat menyerahkan sebagian Tanah yang telah ditanami Sawit oleh Penggugat dengan ukuran Lebar 50 M X Panjang 300 M diserahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V barulah Penggugat diakui sebagai Pemilik Tanah. Namun Penggugat tidak bersedia memenuhi tuntutan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V karena Penggugat merasa telah membeli Tanah dan uang telah diakui diterima oleh Tergugat I sebagaimana tersebut posita 7 diatas;



9. Bahwa tindakan/perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang berusaha mengambil kembali Tanah yang telah dijual belikan oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan cara-cara melakukan penanaman Sawit diatas Tanah sisa Milik Penggugat berukuran Lebar ± 100 M X Panjang ± 200 M pada Tahun 2016 tanpa sepengetahuan dan tanpa ada izin dari Penggugat, melakukan perusakan/pemancungtan Tanaman Sawit milik Penggugat sebanyak 15 Pohon pada tanggal 1 Nopember 2019 dengan tujuan agar Tanaman Sawit menjadi rusak dan tidak berbuah, berusaha tidak mengakui adanya Kwitansi Jual Beli Tanah tanggal 30 September 1998 sebesar Rp.250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dan dilunaskan pada tanggal 5 Maret 1999 sebesar Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan alasan tidak ada dibuatkan Surat Jual Beli yang dikuatkan Saksi-saksi dan tidak diketahui Kepala Desa, meminta Penggugat membayar kembali harga Tanah sekarang ini dengan harga sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) atau Penggugat menyerahkan sebagian Tanah yang telah ditanami Sawit oleh Penggugat dengan ukuran Lebar 50 M X Panjang 300 M untuk diserahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V barulah Penggugat diakui sebagai Pemilik Tanah adalah perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam kehidupan bermasyarakat yang baik atau terhadap harta benda orang lain dan Melawan Hukum;

10. Bahwa akibat tindakan/perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam kehidupan bermasyarakat yang baik atau terhadap harta benda orang lain dan Melawan Hukum sebagaimana tersebut posita 9 diatas, menimbulkan kerugian bagi Penggugat berupa:

a. Kerugian Materil:

- 1). Yakni kerugian nyata atas sisa Tanah yang telah ditanami Sawit oleh Para Tergugat berukuran Lebar ± 100 M X Panjang ± 200 M = Luas ± 20.000 ,- M² tanpa sepengetahuan dan tanpa ada izin dari Penggugat jika dinilai dengan uang harga Tanah di Lokasi tersebut sekarang ini berkisar sebesar Rp.20.000,-/M² X 20.000,- M² = Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) ;

Halaman 6 dari 59 halaman Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT PTK



2). Melakukan perusakan/pemancungan terhadap 15 Pohon Sawit menimbulkan kerugian sebesar Rp.75.000,-/Pohon (berdasarkan Peraturan Bupati Ketapang Nomor 6 Tahun 2006 tanggal 16 Februari 2006) X 15 Pohon = Rp.1.125.000,- (Satu Juta Seratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah);

a. Kerugian Immateril:

1). Yakni kehilangan keuntungan atas Tanah yang telah ditanami Sawit oleh Para Tergugat berukuran Lebar ± 100 M X Panjang ± 200 M = Luas $\pm 20.000,- M^2$ jika Tanah disewakan untuk Tanaman Palawija maka setidaknya Tanah bisa disewakan sebesar Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) pertahun X dari Tahun 2016 s/d Tahun 2019 = 3 Tahun X Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) adalah sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah);

2). Kerugian atas hasil buah Sawit yang seharusnya diperoleh Penggugat jika Pohon Sawit tidak dirusak/tidak dipancung yakni Sawit sebanyak 15 Pohon yang dirusak/dipancung itu setiap panennya untuk 1 (satu) Pohon Sawit menghasilkan paling kurang 2 (Dua) Janjang buah Sawit untuk setiap pohon, dimana 1 (Satu) Janjang buah Sawit berkisar 15 Kg/Janjang sehingga 1 (satu) Pohon Sawit menghasilkan buah Sawit sebanyak 30 Kg/Pohon X 15 Pohon = 450 Kg buah Sawit untuk sekali panen, dalam 1 (satu) bulan 2 (dua) kali panen maka dalam 1 (satu) bulan menghasilkan buah Sawit sebanyak 900 Kg. Untuk harga Sawit perkilogram saat ini berkisar harga Rp.2.000,-/Kg = 900 Kg X Rp.2.000,-/Kg adalah sebesar Rp.1.800.000,- (Satu Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah);

Jadi jumlah kerugian yang diderita Penggugat seluruhnya adalah sebesar Rp.417.925.000,- (Empat Ratus Tujuh Belas Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah);

11. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap sisa Tanah Milik Penggugat yang telah ditanami Sawit oleh Para Tergugat berukuran Lebar ± 100 M X Panjang ± 200 M = Luas $\pm 20.000,- M^2$ tanpa sepengetahuan dan tanpa ada izin dari Penggugat pada Tahun 2016, maka sudah seharusnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III,



Tergugat IV dan Tergugat V dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan/mengembalikan Tanah berukuran Lebar ± 100 M X Panjang ± 200 M = Luas ± 20.000 ,⁻ M² tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa syarat serta tanpa beban apapun juga, apabila perlu dengan bantuan Aparat Negara dalam pelaksanaannya;

12. Bahwa agar putusan ini nantinya dapat dilaksanakan, maka Penggugat mohon agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dihukum secara tanggung renteng (*Hoofdelijke Aansprakelijk*) untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) perhari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan ;

13. Bahwa diikut sertakannya Turut Tergugat dalam perkara ini agar nantinya Turut Tergugat tunduk dan taat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

14. Bahwa pula kiranya cukup beralasan bila Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar Bijvoorraad*) walau ada Verzet, Banding atau Kasasi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau Turut Tergugat;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, **PENGGUGAT** mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Ketapang berkenan memutuskan sebagai hukum (*PETITUM*):

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I yang disetujui/diketahui oleh Turut Tergugat selaku Istri dari Tergugat I berukuran Lebar ± 100 M X Panjang ± 500 M = Luas ± 50.000 ,⁻ M² (5 Ha) dengan harga yang disepakati sebesar Rp.750.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) yang dibayar secara angsuran dengan cara 2 (dua) kali pembayaran dengan hanya dibuatkan Kwitansi Tanda Terima Uang yakni dibayar pada tanggal 30 September 1998 sebesar Rp.250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dan dilunaskan pada tanggal 5 Maret 1999 sebesar Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) atas Tanah yang terletak di Jalan Raya Pelang – Tumbang Titi Km.62 masuk Jalan Koleksi Blok Sungai Maram dengan batas-batas:

Halaman 8 dari 59 halaman Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT PTK



- Utara : berbatasan dengan Jalan Koleksi dan Kebun BANDI H. MARMIN;
- Timur : berbatasan dengan Jalan Koleksi dan Tanah DOLI;
- Selatan : berbatasan dengan Hutan Negara;
- Barat : berbatasan dengan Jalan Koleksi dan Tanah DEDEK SUKARYA;

3. Menyatakan tindakan/perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang berusaha mengambil kembali Tanah yang telah dijual belikan oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan cara-cara melakukan penanaman Sawit diatas Tanah sisa Milik Penggugat berukuran Lebar \pm 100 M X Panjang \pm 200 M pada Tahun 2016 tanpa sepengetahuan dan tanpa ada izin dari Penggugat, melakukan perusakan/pemancungtan Tanaman Sawit milik Penggugat sebanyak 15 Pohon pada tanggal 1 Nopember 2019 dengan tujuan agar Tanaman Sawit menjadi rusak dan tidak berbuah, berusaha tidak mengakui adanya Kwitansi Jual Beli Tanah tanggal 30 September 1998 sebesar Rp.250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dan dilunaskan pada tanggal 5 Maret 1999 sebesar Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan alasan tidak ada dibuatkan Surat Jual Beli yang dikuatkan Saksi-saksi dan tidak diketahui Kepala Desa, meminta Penggugat membayar kembali harga Tanah sekarang ini dengan harga sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) atau Penggugat menyerahkan sebagian Tanah yang telah ditanami Sawit oleh Penggugat dengan ukuran Lebar 50 M X Panjang 300 M untuk diserahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V barulah Penggugat diakui sebagai Pemilik Tanah adalah perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam kehidupan bermasyarakat yang baik atau terhadap harta benda orang lain dan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng (*Hoofdelijke Aansprakelijk*) untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat akibat perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam kehidupan bermasyarakat yang baik atau terhadap harta benda orang lain dan Melawan Hukum sebagaimana tersebut posita 10 diatas, berupa:

Halaman 9 dari 59 halaman Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kerugian Materil : sebesar Rp.401.125.000,- (Empat Ratus Satu Juta Seratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah);
- b. Kerugian Immateril : sebesar Rp.16.800.000,- (Enam Belas Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah);

Jadi jumlah kerugian yang diderita Penggugat seluruhnya adalah sebesar Rp.417.925.000,- (Empat Ratus Tujuh Belas Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah); ATAU

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan/mengembalikan Tanah berukuran Lebar ± 100 M X Panjang ± 200 M = Luas ± 20.000 ,- M² yang telah ditanami Sawit oleh Para Tergugat pada Tahun 2016 kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa syarat serta tanpa beban apapun juga, apabila perlu dengan bantuan Aparat Negara dalam pelaksanaannya;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng (*Hoofdelijke Aansprakelijk*) untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) perhari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoorbear Bijvoorraad*) walau ada Verzet, Banding atau Kasasi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV atau Turut Tergugat ;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng (*Hoofdelijke Aansprakelijk*) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 05 Februari 2020 sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT ERROR IN PERSONA:

- I. Bahwa dalam gugatan yang dimaksud Penggugat sebagai Tergugat I. Nama :M. DOLI dan dalam kwitansi jual beli tanah Nama : DOLLY yang



dengan alamat, dusun karang mas RT.003/RW.002 Desa Sungai Melayu, Kecamatan Sungai Melayu Rayak Kabupaten Ketapang.

Maka dari itu sesungguhnya Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I adalah Gugatan yang Cacat : *error in persona* atau salah alamat dikarenakan alamat dan nama Tergugat I Sesungguhnya sesuai Kartu Tanda Penduduk (KTP) Indonesia:

Nama : DOLI
Alamat : Dusun Karang Mas
RT/RW : 005/003
Kel/Desa : Sungai Melayu
Kecamatan : Sungai Melayu Rayak
Kabupaten : Ketapang

Pemilik nama atas dasar surat pernyataan tanah wilayah Adat Setempat Dewan Adat Dayak (DAD) Kecamatan Tumbang Titi Kabupaten Ketapang nama DOLI bukan M. DOLI / DOLLY

Sesungguhnya adalah DOLI

Bahwa dengan demikian, karena subjek tergugat I dalam gugatan perkara *a quo* adalah DOLI, Karenanya gugatan penggugat terhadap tergugat I adalah gugatan yang keliru dan salah alamat serta tidak jelas dan kabur;

II. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa gugatan penggugat salah alamat atau *error in persona*, oleh karena itu Tergugat I Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak gugatan penggugat atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvan kelijkte verklaard*);

Nama : DONGKO
Alamat : Dusun Karang Mas
RT/RW : 003/002
Kel/Desa : Sungai Melayu
Kecamatan : Sungai Melayu Rayak
Kabupaten : Ketapang

Pemilik nama atas dasar surat pernyataan tanah wilayah Adat Setempat Dewan Adat Dayak (DAD) Kecamatan Tumbang Titi Kabupaten Ketapang nama DONGKO bukan THOMAS DONGKO

Sesungguhnya adalah DONGKO

Bahwa dengan demikian, karena subjek tergugat II dalam gugatan perkara *a quo* adalah DONGKO, Karenanya gugatan penggugat



terhadap tergugat II adalah gugatan yang keliru dan salah alamat serta tidak jelas dan kabur;

III. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa gugatan penggugat salah alamat atau *error in persona*, oleh karena itu tergugat II Mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak gugatan penggugat atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvan kelijke verklaard*).

IV. Bahwa dalam gugatan yang dimaksud penggugat sebagai Tergugat III: YOHANES UCUM alamat Dusun Karang Mas RT.005/RW.002 Desa Sungai Melayu, Kecamatan Sungai Melayu Rayak Kabupaten Ketapang, maka dari itu sesungguhnya gugatan penggugat terhadap tergugat III adalah gugatan yang cacat : *error in persona* atau salah alamat dikarenakan alamat dari tergugat III sesungguhnya sesuai KTP:

Alamat : Dusun karang mas

RT/RW : 005/003

Kel/Desa : Sungai Melayu

Kecamatan : Sungai Melayu Rayak

Kabupaten : Ketapang

Pemilik Nama atas No. SKT : 593.2/104/PEM

Dengan alamat Dusun Karang Mas

RT/RW: 005/003 Kel/Desa: Sungai Melayu Kecamatan : Sungai Melayu Rayak Kabupaten : Ketapang, bukan RW.002, Sesungguhnya RW.003.

Bahwa dengan demikian karena subjek Tergugat III, dalam gugatan perkara *a quo* adalah RW.003, karenanya gugatan penggugat terhadap Tergugat III adalah gugatan yang keliru dan salah alamat serta tidak jelas dan kabur;

V. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa gugatan penggugat salah alamat atau *error in persona*, oleh karena itu Tergugat III Mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak gugatan penggugat atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvan kelijke verklaard*);

VI. Bahwa dalam gugatan yang dimaksud penggugat sebagai Tergugat IV Nama : HENDRIK SUPARJO alamat Dusun Karang Mas RT.005/RW.005 Desa Sungai Melayu, Kecamatan Sungai Melayu Rayak Kabupaten Ketapang, maka dari itu sesungguhnya gugatan penggugat



terhadap tergugat III adalah gugatan yang cacat : *error in persona* atau salah alamat dikarenakan alamat dari tergugat IV sesungguhnya sesuai KTP:

Alamat : Dusun karang mas

RT/RW : 005/003

Kel/Desa : Sungai Melayu

Kecamatan : Sungai Melayu Rayak

Kabupaten : Ketapang

Pemilik Nama atas No. SKT : 593.2/103/PEM

Dengan alamat Dusun Karang Mas

RT/RW: 005/003 Kel/Desa: Sungai Melayu Kecamatan : Sungai Melayu

Rayak Kabupaten : Ketapang, bukan RW.005, Sesungguhnya RW.003.

Bahwa dengan demikian karena subjek Tergugat IV, dalam gugatan perkara *a quo* adalah RW.003, karenanya gugatan penggugat terhadap Tergugat IV adalah gugatan yang keliru dan salah alamat serta tidak jelas dan kabur;

VII. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka terbukti dengan sah dan menyakinkan bahwa gugatan penggugat salah alamat atau *error in persona*, oleh karena itu Tergugat IV Mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak gugatan penggugat atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvan kelijke verklaard*);

VIII. Bahwa dalam gugatan yang dimaksud penggugat sebagai Tergugat V Nama : PARMOSO alamat dusun Karang Mas RT.005/RW.002 Desa Sungai Melayu, Kecamatan Sungai Melayu Rayak Kabupaten Ketapang, maka dari itu sesungguhnya gugatan penggugat terhadap Tergugat V adalah gugatan yang cacat : *error in persona* atau salah alamat dikarenakan alamat dari Tergugat V sesungguhnya sesuai KTP:

Nama : BARTOLOMEUS PARMOSO

Alamat : Dusun karang mas

RT/RW : 005/003

Kel/Desa : Sungai Melayu

Kecamatan : Sungai Melayu Rayak

Kabupaten : Ketapang

Nama sesungguhnya BARTOLOMEUS PARMOSO

Bukan Nama : PARMOSO

IX. Bahwa dengan demikian, karena subjek Tergugat V dalam gugatan perkara *a quo* adalah BARTOLOMEUS PARMOSO, Karenanya gugatan



penggugat terhadap Tergugat V adalah gugatan yang keliru dan salah alamat serta tidak jelas dan kabur

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa gugatan penggugat salah alamat atau *error in persona*, oleh karena itu Tergugat V Mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak gugatan penggugat atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvan kelijke verklaard*);

X. Bahwa dalam gugatan yang dimaksud penggugat sebagai Turut Tergugat Nama : RINJAB, alamat Dusun Karang Mas RT.003/RW.002 Desa Sungai Melayu, Kecamatan Sungai Melayu Rayak Kabupaten Ketapang, maka dari itu sesungguhnya gugatan penggugat terhadap Turut Tergugat adalah gugatan yang cacat : *error in persona* atau salah alamat dikarenakan alamat dan Nama Turut Tergugat sesungguhnya sesuai KTP :

Nama : RINJAB

Alamat : Dusun karang mas

RT/RW : 005/003

Kel/Desa : Sungai Melayu

Kecamatan : Sungai Melayu Rayak

Kabupaten : Ketapang

Nama sesungguhnya RINJAB

Bukan Nama : RINJAP

Bahwa dengan demikian, karena subjek Turut Tergugat dalam Gugatan Perkara a quo adalah RINJAB, Karenanya gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat adalah Gugatan yang Keliru dan Salah Alamat serta tidak Jelas dan Kabur.

Bahwa berdasarkan Uraian di atas, maka terbukti dengan Sah dan Meyakinkan bahwa Gugatan Penggugat Salah Alamat atau *Error in Persona*. Oleh karena itu, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvan Ke Lijke Verklaard*);

GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT EROR IN OBJECTO:

I. Bahwa dalam gugatan Penggugat dalam dalil-dalilnya mengaku sebagai Pemilik Tanah seluas (5 Ha) berukuran lebar ± 100 m x panjang ± 500 M =



Luas + 50.000 M² (5 Ha) yang terletak di jalan raya – Tumbang Titi KM 62.

Masuk Jalan Koleksi Block Sungai Maram dengan batas-batas :

- Utara : Perbatasan dengan Jalan Koleksi dan Kebun Bandi H. Harmin
- Timur : Perbatasan dengan Jalan Koleksi dan tanah Foli
- Selatan: Perbatasan dengan Hutan Negara
- Barat : Perbatasan dengan Jalan Koleksi dan tanah Dedek Sukarya

II. Bahwa dengan bukti Kwitansi Jual Beli. Pembelian Sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat I;

Dengan Kwitansi Pembayaran Pertama Tanggal 30 September 1998

Rp. 250.000,- (*Dua ratus lima puluh ribu rupiah*);

Pembayaran kedua Tanggal 5 Maret 1999 Rp. 500.000,- (*Lima ratus riburupiah*). Yang di dalam Kwitansi kedu tertulis Panjar Pembelian Tanah.

Bahwa sesungguhnya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat Tergugat I sepakat menjual tanah kepada Penggugat seluas (1 Ha) dengan Batas-batasnya sebagai berikut :

Berukuran lebar $\pm 100 \text{ M}^2$ x panjang $\pm 100 \text{ M}^2$ = Luas $\pm 10.000 \text{ M}^2$ (1 Ha) Yang terletak di Jalan Pelang Tumbang Titi Km.62 Jln. Koleksi Arai Maram Dan Arai Tongkas;

- Utara : Tanah Doli
- Timur : Tanah Baat
- Selatan : Tanah Negara / Sekarang Hutan Desa Belaban Rayak
- Barat : Alm. Ujang Bomon

III. Bahwa dengan demikian, karena objek tanah yang dimaksud berbeda dengan Yang disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat 1 dalam jual beli Tanah, maka sesungguhnya gugatan penggugat adalah gugatan yang mengandung cacat *Error in Objecto* yang menjadikan Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I – II – III – IV, V Turut Tergugat adalah gugatan yang keliru dan salah objek, yang serta-merta membuatnya menjadi tidak jelas dan kabur;

IV. Bahwa Gugatan Penggugat atas Subyek Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat salah obyek karena luas obyek tanah dan alamat yang berbeda sehingga menjadi *error inobjecto* karena tidak terdapat hubungan hukum antara Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat sebagaimana yang di dalilkannya dalam gugatan;

V. Bahwa berdasarkan Uraian di atas, maka terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa Gugatan Penggugat Salah Obyek atau *Error in Objecto*. Oleh karena itu, Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat mohon kepada



Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet OnvanKe Lijke Verklaard*);

GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL:

- I. Bahwa dalam gugatannya di Posita dan Petitum Penggugat tidak Menyebutkan secara rinci dan mendetail tentang hak kepemilikan tanah, tanah tersebut terletak di Sungai Arai Maram. Luas tanah tersebut ter ukur Lebar 200 M Panjang 1.500 M. Riwayat asal usul tanah tersebut : Tanah wilayah Adat setempat atau tanah Negara yang telah kami usahakan Buat Berladang Bepindah-pindah sejak dari tahun 1985 s/d 1988. Tentang tanah wilayah adat juga induk dari tanah adat yang mana tanah TergugatI luas keseluruhan dan jika dibagi untuk dipisahkan menjual ke Pihak Penggugat menurut Penggugat seluas $\pm 50.000 \text{ m}^2$ (5 Ha) yang terletak di Jalan Raya Tumbang Titi KM 62 masuk Jln. Koleksi Blok Sungai Maram:

Dengan batas – batas :

- Utara : Berbatasan dengan Jalan Koleksi dan Kebun Bandi H. Marmin
- Timur : Berbatasan dengan Jalan Koleksi dan Tanah Doli
- Selatan: Berbatasan dengan Hutan Negara
- Barat : Berbatasan dengan Jalan Koleksi dan Tanah Dedek Sukarya

- II. Bahwa gugatan Penggugat tidak pernah menjelaskan, mencamtumkan atau mengakui obyek tanah yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I secara rinci;

Yaitu tanah yang terletak di Jalan Pelang Tumbang Titi Km.62 JLn. Koleksi Arai Maram dan Arai Tongkas berukuran lebar $\pm 100 \text{ M}^2$ x panjang $\pm 100 \text{ m}^2$ = Luas $\pm 10.000 \text{ M}^2$ (1 Ha)

Dengan batas-batas :

- Utara : Tanah Doli
- Timur : Tanah Baat
- Selatan : Tanah Negara / Sekarang Hutan Desa Belaban Rayak
- Barat : Alm. Ujang Bomon

- III. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat tidak menyebutkan secara jelas obyek tanah yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat I, serta tidak mencantumkan batas-batas tanah dengan ukuran dalam perkara *a quo*;

- IV. Bahwa berdasarkan Uraian di atas, maka terbukti dengan Sah dan Meyakinkan bahwa Gugatan Penggugat Kabur, tidak jelas atau *Obscuur Libel*, oleh karena itu, Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat mohon kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvan Ke Lijke Verklaard*);

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM:

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mengakui memiliki hak yang dimilikinya berdasarkan undang-undang;

- I. Kaidah hukum putusan Mahkamah Agung No.130 K/SIP/1974 tanggal 7 Agustus 1975 jo. Putusan Mari No.277 K/SIP/1974. Tanggal 30 September 1975.
- II. Jual beli tanah sudah sah dan sempurna serta mengikat apabila dilakukan secara *Kontante Handling* berdasarkan adanya kesepakatan Harga dan Obyek Jual Beli.
- III. Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 dalam jual beli adalah tindakan administrasi saja. Sebab titik berat hal-hal yang diatur di dalamnya mengenai aturan.
- IV. Aturan hukum mengenai jual beli bukan PP No.10 Tahun 1961 tetapi berdasarkan Hukum Adat.
 - Pada poin ke 1 Penggugat tidak teliti dan cermat menulis putusan MA yang sebenarnya adalah Yurisprudensi MA 7-8-1975 No.130 K/SIP/1974 atau putusan MA 30-9-1975 No.272 K/SIP/1974 Akan tetapi Penggugat menulis putusan MA No.130 K/SIP/1974 Tanggal 7-8-1975 Jo MARI No.277 K/SIP/1974;
 - Pada poin ke 2 menjelaskan secara *Kontante Handling* berdasar adanya kesepakatan harga dan obyek jual beli;
 - dari penjelasan ini sangatlah bertentangan dari makna poin ke 2 Penggugat dalam hal ini membeli obyek tanah tidak sesuai dengan harga yang disepakati dengan tergugat I, karena pada isi kwitansi ke 2 menjelaskan yang dibayar pada tanggal 5 Maret 1999 sebesar Rp. 500.000 (Lima ratus ribu rupiah) menjelaskan panjar pembelian tanah, setelah pembayaran ke 2 Penggugat tidak lagi melakukan pembayaran lanjutan akan tetapi, Penggugat langsung menguasai obyek tanah yang luasnya (5 Ha) dan menyatakan telah melunasi pembelian tanah, oleh karena itu tidak ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I hingga timbulnya sengketa ini;
 - Poin ke 3 jika mengacu pada peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah Pasal 1, Pasal 2 angka 1,2;

Halaman 17 dari 59 halaman Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT PTK

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)



- Dari penjelasan Gugatannya Penggugat telah membeli tanah dari tahun 1998 pembayaran pertama dan, pada tahun 1999 pembayaran ke 2 kurun waktu yang begitu panjang sampai adanya sengketa, kenapa Penggugat tidak mau mendaftarkan tanah tersebut, kami menjelaskan bahwa jual beli tanah dalam pembayarannya belum selesai antara Penggugat dengan Tergugat I Maka Penggugat tidak akan mendaftarkan ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) sebelum melunasi pembelian tanah tersebut, jika ada keterangan Penggugat saat ini bahwa Penggugat belum cukup dana untuk mengurus pendaftaran tanah ke BPN kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional itu hanya alasan saja. Karena Penggugat benar mengetahui bahwa dari awal proses jual beli pembayaran belum tuntas masih berlangsung.
- Poin ke 4 aturan hukum mengenai jual beli bukan PP.No.10 tahun 1961 tetapi berdasarkan hukum adat;
- Ketentuan hukum adat menjelaskan
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan ketua kepala desa/lurah setempat);
 - di dahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah, obyek jual beli adalah milik penjual;
 - pembelian dilakukan dengan layak;

Pada penjelasan ini Penggugat tidak melakukan prosedur jual beli yang sesuai dengan norma-norma, aturan yang berlaku pada PP.No.10 tahun 1961 atau berdasarkan hukum adat, dilakukan pembayaran secara tunai dan terang di hadapan ketahu kepala desa dan lurah setempat, sebaliknya proses jual beli tanah yang dilakukan Penggugat tidak dihadirkan atau dilibatkan saksi-saksi kepala desa/lurah setempat; Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka terbukti dengan sah dan meyakinkan Gugatan Penggugat kabur tidak jelas atau *Obscuur Libel* oleh karena itu Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvan KelijkeVerklaard*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengacu pada peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa pembelian tanah harus di hadapan pejabat pembuat akta tanah;

Semua dalil-dalil yang disampaikan Penggugat khususnya dalam poin 5 Posita ini dapat di tarik suatu penalaran, bahwa sesungguhnya Penggugat tidak memiliki dasar hukum dan keabsahan hak atas tanah tersebut;

GUGATAN PENGGUGAT BERTENTANGAN DENGAN HUKUM:

- I. Bahwa dalam Gugatan Penggugat mengaku memiliki tanah (5 Ha) berdasarkan kwitansi jual beli dan dalam kwitansi itu, Tergugat I sama sekali tidak pernah mengetahui adanya Kwitansi dan tidak pernah tanda tangan di kwitansi tersebut;
- II. Bahwa Penggugat menjelaskan pembayaran pertama tanggal 30 September 1998 sebesar Rp. 250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan dalam kwitansi pembayaran ke 2 pada tanggal 5 Maret 1999 sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah), pembayaran kwitansi ke 2 menjelaskan panjar pembayaran tanah;
- III. Bahwa yang dijelaskan dalam Posita poin 1 Penggugat menjelaskan pelunasannya pada tanggal 5 Maret 1999;

Bahwa sangat berbeda antara isi tulisan dalam kwitansi yang ke 2 di bayar pada tanggal 5 Maret 1999 sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) yang dijelaskan panjar pembelian tanah. Maka arti dari panjar pembelian tanah adalah masih berlangsungnya pembayaran sampai pada waktunya pelunasan bukan berarti harus berhenti dan tidak lagi membayar, seakan-akan di kwitansi yang ke 2 tanggal 5 Maret 1999 menjelaskan pelunasan;

Penggugat tidak menjelaskan berapa harga jual beli tanah yang di sepakati bagaimana proses mekanisme pembayaran, kalau di cicil tenor waktu pembayaran berapa tahun sampai lunas;

Hal ini sangat bertentangan dengan Pasal 1320 Jo 1321 KUH Perdata, bahwa yang perlu di tegaskan tindakan Tergugat melakukan pembelian tanah kepunyaan Tergugat I bertentang dengan hukum sebagaimana dijelaskan dalam Undang- undang ada syarat-syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian menjadi sah dan mengikat para pihak. Syarat-syarat tersebut dikenal dengan "syarat sahnya perjanjian" sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 syarat;



Syarat Pertama dan Kedua dinamakan dengan SUBJEKTIF, karena berkenaan dengan para subjek yang membuat perjanjian itu. Sedangkan syarat-syarat ketiga dan keempat dinamakan syarat OBJEKTIF karena berkenaan dengan obyek perjanjian tersebut. Syarat pertama “sepakat mereka yang mengikatkan diri” berarti, para pihak membuat perjanjian harus sepakat dan setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang di perjanjikan, dalam kesepakatan itu harus di capai dengan dan tanpa ada paksaan, penipuan atau kekhilafan Pasal 1321 KUH Perdata Syarat SUBJEKTIF menyangkut para pembuatnya tidak dipenuhinya di bawah ini mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan;

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa Penggugat melakukan penipuan *Bedrog* Gugatan Penggugat mengandung cacat yaitu Gugatan tidak memiliki dasar hukum tidak jelas oleh karena itu Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil maka Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

- IV. Bahwa yang menjadi dalil dalam gugatan penggugat mencantumkan Turut Tergugat mengetahui jual beli tanah tersebut antara penggugat dengan tergugat I pada hal Tergugat sama sekali tidak mengetahui, tindakan penggugat asal saja mencantumkan nama turut tergugat sangat bertentangan dengan hukum;
- V. Bahwa yang menjadi dalam dalil Penggugat sebagai dasar kepemilikan terhadap tanah yang dimaksud sehingga dengan ini dapat ditarik suatu penalaran bahwa sesungguhnya Penggugat tidak memiliki dasar hukum keabsahan atas tanah tersebut;
- VI. Bahwa tergugat I sejak tahun 2010 sudah mengalami sakit asam urat dan tidak bisa menggunakan memegang alat tulis / pensil atau bolpoin dengan baik, untuk pengganti tanda tangan tergugat I menggunakan cap jempol dengan tinta basah dikarenakan kedua tangannya gemetar tidak bisa konstrasi, semenjak adanya sengketa ini tahun 2019 penggugat mengeluarkan 2 kwitansi yang masing – masing kwitansi itu tertera tanda tangan tergugat I pada hal dari tahun 2010 tergugat I sudah menderita penyakit asam urat tidak bisa menggunakan alat tulis dengan baik.
- VII. Bahwa Dari awal penggugat melakukan pembayaran pertama tanggal 30 September 1998 dan pembayaran kedua pada tanggal 5 Maret 1999 penggugat tidak pernah menunjukkan, memberikan kwitansi kepada



Tergugat I untuk menandatangani 2 lembar kwitansi tersebut hingga sampai pada tahun 2019 timbul sengketa penggugat baru menunjukkan 2 lembar kwitansi tersebut dan juga menjelaskan kwitansi pembayaran kedua panjar pembelian tanah;

VIII. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa Gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum atau *Legal Standing* Penggugat melakukan secara nyata membuat kwitansi tanpa di ketahui oleh tergugat I dan meniru tanda tangan Tergugat I seolah-olah asli dan benar;

Mengenai hal ini memunculkan suatu kejanggalan dengan kembali merujuk kepada pasal 263 KUHP yang berbunyi:

1. barang siapa yang membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan suatu hal, perikatan atau pembebasan hutang atau yang diperuntukan sebagai bukti dari pada suatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian karena pemalsuan surat dengan pidana penjara paling lama 6 tahun;
2. di ancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian;

Menurut R. SOESILO dalam bukunya kitab Undang-undang hukum pidana KUHP serta komentar-komentarnya, mengatakan bahwa yang diartikan dengan surat dalam bab ini adalah sebagai surat, baik yang ditulis dengan tangan, dicetak maupun ditulis memakai mesin tik dan lain-lain;

Surat yang dipalsukan harus surat yang:

- I. Dapat menimbulkan suatu hak (misalnya Ijazah, Karcis tanda masuk, Surat andil, dll);
- II. Dapat menerbitkan suatu perjanjian (misalnya surat perjanjian piutang, perjanjian jual beli, perjanjian sewa, dan sebagainya)
- III. Dapat menerbitkan suatu pembebasan hutang (kwitansi atau surat semacam itu);

Menurut Soenarto Soerodibroto dalam hal ini ada suatu arrest HR (14-4-1913) yang menyatakan bahwa "Barang siapa dibawa suatu penulisan membubuhkan tanda tangan orang lain sekalipun atas perintah dan persetujuan orang tersebut telah memalsukan tulisan itu.

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Pengadilan Negeri Cirebon No.12/1972 B, tertanggal 5 Juli 1972;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No.40/Kr/1973, tertanggal 5 Juni 1975 Soenarto Soedibroto op cit h, 154 bertentangan dengan kebenaran atau palsu;

IX. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa Penggugat melakukan penipuan *Bedrog* Gugatan Penggugat mengandung cacat yaitu Gugatan tidak memiliki dasar hukum tidak jelas oleh karena itu Gugatan Penggugat cacat formil maka Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

TINDAKAN PENGGUGAT MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

(*Onrecht Matige Daad*):

- I. Bahwa Penggugat dalam Petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat termasuk telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- II. Bahwa perbuatan melawan hukum (*Onrecht Matige Daad*) yang dilakukan sebagaimana diatur dalam pasal 1365 kitab Undang-undang hukum Perdata adalah:
Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut;
- III. Bahwa Petitum Gugatan Penggugat ini keliru tidak jelas dan kabur, karena secara hubungan hukum Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat melakukan bentuk tindakan dengan didasari keabsahan legalitas kepemilikan tanah yang diwarisi secara turun temurun berdasar tanah adat induknya milik tanah Tergugat I yang dibagi-bagi kepada Tergugat II dengan Nomor SKT : 953.2/141/PEM
Turut Tergugat III dengan Nomor SKT : 953.2/104/PEM
Turut Tergugat IV dengan Nomor SKT : 593.2/103/PEM
Turut Tergugat V dengan Nomor SKT gabung dengan Turut Tergugat II
Sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah Tergugat II, III, IV, V, yang dimintakan Penggugat kepada Majelis Hakim adalah Petitum yang keliru tidak jelas kabur;
Sebaliknya yang melakukan penyerobotan tanah yang luasnya ± 50.000 M (5 Ha) adalah Penggugat sendiri, bahwa berdasarkan uraian diatas maka terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa Penggugat telah

Halaman 22 dari 59 halaman Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT PTK



melakukan perbuatan melawan hukum menyerobot tanah Tergugat I, yang mana bukan tanah yang di perjual belikan tindakan Penggugat telah melakukan penyerobotan milik Tergugat I oleh Karena itu menurut perpu 51/1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya dan dalam konteks hukum perdata pasal 365 tentang perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*);

- IV. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*)Gugatan Penggugat mengandung cacat yaitu Gugatan tidak memiliki dasar hukum tidak jelas oleh karena itu Gugatan Penggugat cacat formil maka Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

TINDAKAN PENGGUGAT MENYALAHGUNAKAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDING HEDEN*):

- I. Bahwa Tergugat I dalam hal ini sebagai pemilik tanah minimnya pendidikan dan tidak cakap dalam berbicara dan juga menulis, mata pencaharian hanyalah sebagai petani/pekebun;
Bahwa Penggugat adalah pembeli yang tidak beretikad baik, berbanding terbalik Penggugat dari latar belakang profilnya, Penggugat adalah orang berpendidikan seharusnya Penggugat lebih mengerti prosedur cara dalam pembelian jual beli tanah;
Perihal kesepakatan pasal 1321 KUH Perdata menerangkan bahwa tiada suatu persetujuan mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan, selain kekhilafan, paksaan dan penipuan (*Badrog*) dikenal pula adanya konsep penyalahgunaan keadaan (*MISBRUIK VAN OMSTANDING HEDEN*)penyalahgunaan keadaan terjadi apabila orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus, seperti keadaan darurat keterangan tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang ab normal atau tidak berpengalaman tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum ia tahu atau seharusnya mengerti sebenarnya ia harus mencegahnya.
- II. Bahwa kondisi Tergugat I yang tidak berpendidikan dan tidak cakap dalam berbicara di manfaati oleh Penggugat melakukan jual beli tanah;
- III. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum



(*Onrechtmatige Daad*) Gugatan Penggugat mengandung cacat yaitu Gugatan tidak memiliki dasar hukum tidak jelas oleh karena itu Gugatan Penggugat cacat formil maka Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

TINDAKAN PENGGUGAT CEROBOH DI NILAI SEBAGAI PEMBELI TANAH YANG BERETIKAD BURUK (*BAD FITH*):

- I. Bahwa oleh karena Penggugat merupakan pembeli yang beretikad buruk memanfaatkan keadaan Tergugat 1 yang minimnya pendidikan dan tidak cakap dalam berbicara seharusnya Penggugat tahu cara prosedural membeli tanah di hadapan para saksi kepala desa atau lurah atau kepala adat setempat;
Oleh karena itu Penggugat dapat dinilai sebagai pemebeli beretikad buruk dan melakukan perbuatan melawan hukum maka Penggugat tidak sepatasnya mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1816 K/Pdt/1989 tertanggal 22 Oktober 1992 yang menyatakan"
- II. Bahwa pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tersebut dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beretikad buruk (*Bad Fith*) dan tidak pantas untuk mendapat perlindungan hukum dan transaksi jual beli tanah;
- III. Bahwa kondisi Tergugat I yang tidak berpendidikan dan tidak cakap dalam berbicara di manfaati oleh Penggugat melakukan jual beli tanah;
- IV. Berdasarkan surat Mahkamah Agung No.4 tahun 2016 tentang memberlakukan rumusan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai pedoman melaksanakan tugas bagi Pengadilan sebagai berikut:
 - A. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tatacara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah di tentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum yaitu:
 - Pembelian tanah dihadapan pejabat pembuat akta tanah (sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah No.24 tahun1997 atau:
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - ❖ Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan diketahui kepala desa /lurah setempat);



- ❖ Didahului dengan penelitian mengenai status objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;

V. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*)Gugatan Penggugat mengandung cacat yaitu Gugatan tidak memiliki dasar hukum tidak jelas oleh karena itu Gugatan Penggugat Cacat formil maka Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beretikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material data fisik dan keabsahan peralihan hak data yuridis atas tanah yang dibelinya sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah;
- Apabila pembeli tidak memeriksa secara seksama hal-hal tersebut dan meneruskan transaksi jual beli, pembeli sendiri pada prinsipnya mengambil resiko untuk melepaskan perlindungan atas kemungkinan terjadinya kekeliruan dalam mengira keabsahan jual beli yang dilakukannya;

Sebagai tambahan menegaskan:

PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS:

- I. Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan para Tergugat masuk perbuatan melawan Hukum;
- II. Bahwa perbuatan melawan hukum (*Onrecht Matige Daad*) yang dilakukan oleh sebagaimana diatur dalam pasal 365 KUH Perdata adalah tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian terhadap orang lain mewajibkan orang yang karna salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut;
- III. Bahwa petitum Gugatan Penggugat ini keliru tidak jelas dan kabur karna secara hukum tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat karena sesungguhnya tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat melakukan tindakan dengan didasari keabsahan legalitas kepemilikan tanah yang diwarisi secara turun temurun berdasarkan tanah adat yang mana dimiliki oleh Tergugat I yang dibagi kepada anak-anaknya Tergugat II,



Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, para Tergugat ini memiliki legalitas keabsahan berupa SKT yang mana sekarang ini SKT lagi dip roses menjadin Sertifikat melali program Prona (program nasional).

Sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah Tergugat II, III, IV, V yang dimintakan Penggugat pada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru tidak jelas dan kabur;

- IV. Bahwa berdasarakan uraian diatas maka terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa Gugatan Penggugat mengandung cacat *Error in Persona*, mengandung cacat *Error in Objecto*, Gugatan *Obscuur Libel*, yaitu gugatan yang tidak memiliki dasar hukum atau *Legal Standing*, tindakan Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*), *tindakan penggugat menyalahgunakan keadaan (misbruik van omstanding heden)*, *tindakan Penggugat sebagai pembeli yang tidak beretikad baik*, oleh karena Gugatan Penggugat cacat Formil maka Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA

- I. Mengabulkan eksepsi Tergugat I,II,III,IV,V, Turut Tergugat untuk seluruhnya;
- II. Menyatakan sita tanaman kelapa sawit (*conservatoir bes laag*) yang ditanam di tanah tergugat I seluas (3 Ha) yang telah dijelaskan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
- III. Menetapkan / menyatakan tidak sah sebagai hukum perjanjian lisan antara penggugat dengan tergugat I mengenai jual belitanah seluas (5 Ha) terletak di Jalan Raya Tumbang Titi KM 62 masuk Jln. Koleksi Blok Sungai Maram.

Dengan batas – batas:

- Utara : Berbatasan dengan Jalan Koleksi dan Kebun Bandi H. Marmin
- Timur : Berbatasan dengan Jalan Koleksi dan Tanah Doli
- Selatan : Berbatasan dengan Hutan Negara
- Barat : Berbatasan dengan Jalan Koleksi dan Tanah Dedek Sukarya

- IV. Menyatakan tindakan penggugat yang membuat perjanjian lisan jual beli tanah tersebut secara sepihak tanpa mufakat tergugat I, adalah perbuatan cidera janji (*Wan prestasi*) sekaligus merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*);



V. Menghukum penggugat untuk membayar ganti kerugian materiil kepada tergugat I,II,III,IV,V, Turut tergugat sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) yakni kehilangan keuntungan atas tanah yang berukuran lebar ± 100 M x panjang ± 500 M = Luas ± 50.000 M² (5 Ha) yang terletak di Jalan Raya Tumbang Titi KM 62 masuk Jln. Koleksi Blok Sungai Maram Dengan batas – batas:

- Utara : Berbatasan dengan Jalan Koleksi dan Kebun Bandi

H. Marmin

- Timur : Berbatasan dengan Jalan Koleksi dan Tanah Doli

- Selatan : Berbatasan dengan Hutan Negara

- Barat : Berbatasan dengan Jalan Koleksi dan Tanah Dedek Sukarya Tanpa disepakati oleh dan tanpa izin dari tergugat I jika dinilai dengan uang harga tanah dilokasi tersebutsekarang ini berkisaran sebesar Rp 20.000,- / M² X 50.000 M² = Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

Kerugian immateriil;

Yakni kehilangan keuntungan atas tanah dengan luas ± 50.000 M² (5 Ha) yang dikuasai oleh penggugat jika tanah tersebut dikelola tanami sendiri tanaman palawija atau bisa disewakan sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per tahun X dari tahun 2000 s/d tahun 2019 = 19 tahun X Rp 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) adalah Rp 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) jadi jumlah kerugian yang diderita tergugat I,II,III,IV,V, Turut Tergugat seluruhnya adalah sebesar Rp 1.190.000.000,- (satu miliar seratus sembilan puluh juta rupiah) ;

VI. Menghukum penggugat terkait dan tunduk / patuh terhadap bunyi putusan ini tanpa terkecuali untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada tergugat I,II,III,IV,V, Turut Tergugat sebesar Rp 5.000.000,- (Lima juta rupiah) per hari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) hingga dilaksanakan;

VII.Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada *verzet* banding dan kasasi.

VIII.Menghukum penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau :

Bahwa penggugat tidak dapat membuktikan obyek sengketa merupakan hak milik penggugat yang di beli dari tergugat I dengan ukuran lebar ± 100 M x panjang ± 100 M = Luas ± 10.000 M² (1 Ha) pembayaran pertama pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 September 1998 dan pembayaran kedua pada tanggal 5 Maret 1999

Bahwa karena tidak memenuhi syarat sahnya jual beli yang dilakukan dipejabat (Unsur Terang) lagi pula bukti – bukti penggugat tidak menyebutkan letak secara rinci apakah yang dibeli tersebut adalah obyek sengketa yang sekarang diperkarakan, Bukti Kwitansi tidak membuktikan jual beli atas obyek sengketa;

Bukti Kwitansi tidak dijelaskan kapan pelunasan pembayaran bagaimana mekanisme pembayaran secara terperinci, berapa lama tahapan pembayaran / tenor pembayaran sampai lunas dan juga harga tanah yang disepakati harga jual;

Bahwa sebaliknya tergugat I,II,III,IV,V, dapat membuktikan obyek sengketa adalah milik mereka berasal dari tanah adat bukti – bukti kepemilikan berupa SKT (Surat Kepemilikan Tanah) – Surat Dewan Adat Dayak yang menjelaskan tanah tersebut milik tergugat I. Yang menjelaskan dan pernah dibuatkan surat Wilayah adat dan tanah adat tersebut tergugat I memiliki sejak mulai tahun 1985 s/d 1988 dengan pembuatan surat ini sampai seterusnya di atas tanah tersebut tempat tergugat I berladang dan mencari pekerjaan sehari – hari dan berkebun;

Bahwa selanjutnya terhadap gugatan penggugat di atas telah diajukan eksepsi oleh tergugat I,II,III,IV,V, Turut Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut bahwa gugatan penggugat tidak jelas dan kabur karena tidak menjelaskan pembayaran atau tenor pembayaran sampai pelunasan dan juga tidak menjelaskan dan memberikan salinan kwitansi pelunasan dan tidak mencantumkan / menghadirkan saksi – saksi dalam pembelian jual beli tanah;

Bahwa gugatan penggugat tidak menjelaskan obyek tanah dalam kesepakatan jual beli tanah antara penguat dengan tergugat dimana obyek tanah tersebut seluas (1 Ha) Dengan batas-batas :

- Utara : Tanah Doli
- Timur : Tanah Baat
- Selatan : Tanah Negara / Sekarang Hutan Desa Belaban Rayak
- Barat : Alm. Ujang Bomon

Maka berdasar uraian diatas maka Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat, mohon dengan hormat Kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat, untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa semua yang Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini:

1. Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat menolak dengan tegas Seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Para Tergugat;
2. Bahwa Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat, tidak akan menanggapi Dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat; Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara diatas, maka sudah seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) karena tidak memiliki dasar;

ATAU:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan keTuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Kuasa Hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan replik tertanggal 19 Februari 2020 dan terhadap replik tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan duplik tertanggal 26 Februari 2020, replik dan duplik tersebut sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Pengadilan Negeri Ketapang telah menjatuhkan Putusan Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Ktp, tanggal 8 Juli 2020, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat dan Turut Tergugat, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp13.148.680,00

Halaman 29 dari 59 halaman Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT PTK



(Tiga belas juta seratus empat puluh delapan ribu enam ratus delapan puluh rupiah);

Telah membaca Akta Permohonan Banding Nomor 5/Akta.Banding/2020/PN Ktp Juncto 53/Pdt.G/2019/PN Ktp, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ketapang yang menerangkan bahwa pada hari Senin tanggal 20 Juli 2020 Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Ketapang Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Ktp, tanggal 8 Juli 2020;

Telah membaca Relas Pemberitahuan Permohonan Banding Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Ktp jo Nomor 5/Akta.Banding/2020/PN Ktp, yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa pada hari Senin, tanggal 27 Juli 2020 telah memberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Terbanding dan Turut Terbanding semula Kuasa Hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat bahwa Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Ketapang Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Ktp, tanggal 8 Juli 2020;

Telah membaca Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Kuasa Hukum Penggugat tertanggal 4 Agustus 2020, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Ketapang pada hari Selasa tanggal 4 Agustus 2020, sesuai dengan Akta Tanda Terima Memori Banding Nomor 5/Akta.Banding/2020/PN Ktp Juncto 53/Pdt.G/2019/PN Ktp, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa bersama-sama dengan Memori Banding ini "**TERLAMPIR**" disampaikan pula Bukti Surat tambahan untuk "**MEMBUKTIKAN**" bahwasanya "**Adanya Pengakuan dari Tergugat I/Terbanding I selaku Penjual Tanah Objek Sengketa berukuran Lebar 100 M X Panjang 500 M = Luas 50.000 M² (5 Ha) selama proses Mediasi di Kantor Desa Sungai Melayu pada tanggal 13 Nopember 2019 atas Kwitansi Tanda terima Uang tertanggal 30 September 1998 (Bukti P-1) dan Kwitansi Tanda Terima Uang tertanggal 5 Maret 1999 (Bukti P-2) yang diakui kebenaran tanda-tangan didalam Kwitansi oleh Tergugat I/Terbanding I dan telah diterimanya uang pembayaran harga Tanah oleh Tergugat I/Terbanding I**" yang dapat dijadikan "**PERSANGKAAN UNDANG-UNDANG**" telah terjadi Jual Beli secara sah antara **Penggugat/Pembanding** selaku Pembeli dengan **Tergugat II Terbanding I** selaku Penjual, sebagaimana ketentuan Pasal 1916 ayat (2) angka 2e KUH Perdata, yakni Bukti Surat berupa:

1. Asli Surat Pernyataan dari **YR.SWANDI** selaku kepala Desa Sungai Melayu yang telah dijadikan Saksi dan telah memberikan Keterangan dibawah



sumpah dalam persidangan di Pengadilan Negeri Ketapang dalam perkara Nomor : 53/Pdt.G/2019/PN.Ktp, Bukti P-6;

2. Asli Surat Pernyataan dari **MUHAMMAD AZIZ** selaku Babin Kantibmas Desa Sungai Melayu yang telah dijadikan Saksi dan telah memberikan Keterangan dibawah sumpah dalam persidangan di Pengadilan Negeri Ketapang dalam perkara Nomor : 53/Pdt.G/2019/PN.Ktp , Bukti P-7;

Dari adanya Bukti Surat tambahan tersebut diatas, yang merupakan hal baru (**Novum**) yang belum dipertimbangkan secara benar oleh Judex factie Pengadilan Negeri Ketapang Mohon kiranya Judex Factie Pengadilan Tinggi Pontianak untuk memeriksa kembali perkara aquo secara keseluruhan berkaitan dengan "**PENOLAKAN ATAS GUGATAN**" dari **PENGGUGAT/PEMBANDING**;

Bahwa **PEMBANDING** pada dasarnya tidak sependapat dengan Pertimbangan Hukum (**Ratio Decidendi**) Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang yang menyatakan "**MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA**" sebagaimana dipertimbangkan oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang dalam perkara ini secara keseluruhan sesuai dengan Bukti-Bukti yang diajukan oleh **PENGGUGAT/PEMBANDING**, keberatan-keberatan **PEMBANDING** akan dituangkan dalam Memori Banding yaitu sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

Bahwa mengenai Eksepsi dari **PARA TERGUGAT/PARA TERBANDING** dan **TURUT TERGUGAT/TURUT TERBANDING** oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang yang memeriksa perkara aquo yang telah diputus dalam putusan akhir maka **PEMBANDING** menyatakan sepakat dan sependapat dengan pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang tersebut;

II. DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa pada pokoknya **PENGGUGAT/PEMBANDING** Keberatan atas pertimbangan dan amar putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang **Dalam Pokok Perkaradari Alinea 4 halaman 37 sampai Alinea 1 halaman 42** karena Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang **TELAH MENGHILANGKAN** Keterangan Saksi **YR.SWANDI** dan Keterangan Saksi **MUHAMMAD AZIZ** yang diberikan dibawah sumpah didalam persidangan Pengadilan Negeri Ketapang berkaitan adanya Keterangan Saksi dari **PENGGUGAT/PEMBANDING** tersebut menyangkut adanya "**PENGAKUAN**" dari "**TERGUGAT I/TERBANDING I selaku Penjual Tanah Objek Sengketa berukuran Lebar 100 M X Panjang 500 M = Luas 50.000 M² (5 Ha) selama proses Mediasi di Kantor Desa Sungai Melayu pada tanggal 13 Nopember 2019 atas Kwitansi Tanda terima Uang tertanggal 30 September 1998 (Bukti P-1) dan Kwitansi Tanda**



Terima Uang tertanggal 5 Maret 1999 (Bukti P-2) yang diakui kebenaran tanda-tangan didalam Kwitansi oleh Tergugat I/Terbanding I dan telah diterimanya uang pembayaran harga Tanah oleh Tergugat I/Terbanding I” YANG SANGAT MERUGIKAN PENGGUGAT/PEMBANDING. Untuk memperjelas dasar dan alasan Keberatan-keberatan **PEMBANDING/ PENGGUGAT** maka mohon diperiksa kembali berkas-berkas perkara yang berhubungan dengan Gugatan, Jawab-Jinawab dan Bukti-Bukti baik Bukti Surat maupun Keterangan Saksi-saksi para Pihak berperkara serta hasil Pemeriksaan Ditempat (*Discentee*). Adapun Keberatan dari **PEMBANDING/PENGGUGAT** adalah sebagai berikut:

A. PERIHAL JUDEX FACTIE SALAH DAN KELIRU MENERAPKAN HUKUM PEMBUKTIAN:

Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang “**telah salah dan keliru dalam menerapkan Hukum Pembuktian**” didasarkan pada alasan hukum sebagai berikut:

1. Kesalahan dan Kekeliruan menerapkan hukum pembuktian yang ke-1 (kesatu) yang dilakukan oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang yakni sesuai Kaidah Hukum putusan MARI No.2152 K/Pdt/1983 tanggal 4 Desember 1984:

“Tindakan Judex Factie telah sesuai dengan prinsip Pembebanan wajib Bukti dalam kasus perkara dengan cara:

- **Memberi kesempatan kepada Penggugat membuktikan dalil Gugatannya;**
- **Sebaliknya telah memberi kesempatan kepada Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya”;**

Dimana sesuai Keterangan Saksi dari **Penggugat** yakni Saksi **PUNARDI**, Saksi **SUTRIMO**, Saksi **YR.SWANDI** selaku Kepala Desa Sungai Melayu dan Saksi **MUHAMMAD AZIS** selaku Babin Kantibmas Desa Sungai Melayu dihubungkan dengan Bukti P-5 serta Keterangan Saksi dari **Para Tergugat** dan **Turut Tergugat** yakni Saksi **MAHYUDIN** selaku Kepala Dusun Simpang 4 Sungai Maram serta hasil pemeriksaan ditempat (*Discentee*) pada hari Jum’at tanggal 5 Juni 2020 diperoleh **Fakta Hukum** bahwasanya Tanah Sengketa terletak di Jalan Pelang – Tumbang Titi Km.62 masuk Jalan Koleksi Blok Sungai Maram, Dusun Simpang 4 Rt.04/Rw.02 Desa Sungai Melayu, Kecamatan Sungai Melayu Rayak, Kabupaten Ketapang, berukuran Lebar 100 Meter dan Panjang 500 Meter = Luas 50.000,- M² (5 Ha) dengan batas tambiran yang diakui:



- Utara : berbatasan dengan Jalan Koleksi dan Kebun **BANDI H. MARMIN;**
- Timur : berbatasan dengan Jalan Koleksi dan Tanah **DOLI;**
- Selatan : berbatasan dengan Hutan Negara (diakui oleh **Para Tergugat** telah menjadi Tanah Milik **Para Tergugat**);
- Barat : berbatasan dengan Jalan Koleksi Blok Sungai Maramdan Tanah Kebun **DEDEK SUKARYA;**

SEHINGGA Secara Hukum yang menjadi Objek Perkara aquo jelas adalah Tanah tersebut **BUKAN** Tanah yang lain. Oleh karena itu yang perlu dibuktikan adalah ada apa tidak Bukti Jual Beli Tanah tersebut antara **PENGGUGAT/PEMBANDING** selaku Pembeli dengan **TERGUGAT /TERBANDING I** selaku Penjual;-

Jika **TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V/TERBANDING I, II, III, IV dan TERBANDING V** serta **TURUT TERGUGAT/TURUT TERBANDING** menyatakan bukan Tanah tersebut yang dijual oleh **TERGUGAT /TERBANDING I** kepada **PENGGUGAT/PEMBANDING** melainkan Tanah yang terletak di Jalan Pelang Tumbang Titi Km.62, Jalan Koleksi Arai Maram dan Arai Tongkas berukuran Lebar 100 M X Panjang 100 M = Luas 10.000 M² (1 Ha) dengan batas-batas:

- Utara : Tanah Doli;
- Timur : Tanah Baat;
- Selatan : Tanah Negara;
- Barat : Tanah Alm.Ujang Bomon;

(Vide point angka Romawi II Dalam Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Mengandung Cacat Error in Objek dari Eksepsi dan Jawaban Tergugat I s/d Tergugat V dan Turut Tergugat serta Dalam Eksepsi point angka 5 dari Duplik) **MAKA Secara Hukum TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V/TERBANDING I, II, III, IV dan TERBANDING V** serta **TURUT TERGUGAT/TURUT TERBANDING** harus membuktikan Jual Beli Tanah tersebut dan dalam pemeriksaan dilapangan (**Discentee**) harus menunjukkan secara jelas Tanah yang dijual tersebut;

2. Kesalahan dan Kekeliruan menerapkan hukum pembuktian yang ke-2 (kedua) yang dilakukan oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang adalah:

PEMBANDING/PENGGUGAT dapat membuktikan adanya Bukti Jual Beli dibawah tangan berupa Kwitansi Tanda Terima Uang (Bukti P-1 dan Bukti P-2) antara **PENGGUGAT/PEMBANDING** dengan **TERGUGAT II**



TERBANDING I untuk pembayaran Tanah berukuran Lebar 100 M X Panjang 500 M yang selaras dengan Bukti P-5 dan sangat sesuai dengan hasil Pemeriksaan Setempat (*Discentee*) yang didukung adanya Keterangan Saksi dari **PENGUGAT/PEMBANDING** yakni Saksi **PUNARDI**, Saksi **SUTRIMO** yang dikuatkan adanya Keterangan Saksi **YR.SWANDI** dan Keterangan Saksi **MUHAMMAD AZIZ** yang menerangkan adanya "**PENGAKUAN**" dari "**TERGUGAT I/TERBANDING I (M.DOLI)** selaku Penjual Tanah Objek Sengketa berukuran Lebar 100 M X Panjang 500 M = Luas 50.000 M² (5 Ha) selama proses Mediasi di Kantor Desa Sungai Melayu pada tanggal 13 Nopember 2019 atas Kwitansi Tanda terima Uang tertanggal 30 September 1998 (Bukti P-1) dan Kwitansi Tanda Terima Uang tertanggal 5 Maret 1999 (Bukti P-2) yang diakui kebenaran tanda-tangan didalam Kwitansi oleh Tergugat I/Terbanding I dan telah diterimanya uang pembayaran harga Tanah oleh Tergugat I/Terbanding I" sebagaimana Bukti P-6 dan Bukti P-7 yang merupakan Bukti Baru (*Novum*) KARENA Keterangan Saksi **YR.SWANDI** dan Saksi **MUHAMMAD AZIZ** yang menyangkut "**PEMBUKTIAN**" Kebenaran tanda-tangan **TERGUGAT I/TERBANDING I** dalam Kwitansi Tanda Terima Uang (Bukti P-1 dan Bukti P-2) oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang telah dihilangkan;

Dengan adanya "**PENGAKUAN**" dari **TERGUGAT I/TERBANDING I (M.DOLI)** dalam Mediasi di Kantor Desa Sungai Melayu pada tanggal 13 Nopember 2019 berkaitan dengan Bukti P-1 dan Bukti P-2 dihubungkan dengan Bukti P-5 maka berlaku ketentuan Pasal 1927 KUH Perdata sehingga **Secara Hukum** Bukti P-1 dan Bukti P-2 meskipun dibuat secara dibawah tangan namun karena diakui kebenaran isi maupun tanda-tangan yang tertera didalam Kwitansi oleh **TERGUGAT I/TERBANDING I (M.DOLI)** merupakan Kwitansi yang ditanda-tangan sendiri oleh **TERGUGAT I/TERBANDING I (M.DOLI)** menjadikan Bukti P-1 dan Bukti P-2 sebagai memiliki kekuatan Bukti yang sempurna seperti Akta Otentik sebagaimana ketentuan Pasal 288 RBg Jo.Pasal 1875 KUH Perdata serta sesuai pula dengan Keterangan Saksi dari **Para Tergugat dan Turut Tergugat** yakni Saksi **DAMIANUS RIUH** yang menyebutkan : "**Dalam masyarakat Adat di kampung dalam Jual Beli Tanah apabila kedua belah pihak baik Penjual maupun Pembeli telah mengakui adanya Penjualan Tanah dan Penjual mengakui telah menerima Pembayaran Tanah dari Pembeli maka Jual Beli telah sah meskipun tidak dibuat secara tertulis apalagi telah dibuatkan Kwitansi Jual Beli sebagai Bukti adanya Pembayaran**



dan Penerimaan uang maka Jual Beli telah dianggap sah meskipun tanpa di ketahui oleh Kepala Desa dan tidak disaksikan oleh Saksi-Saksi, namun untuk urusan di Kantor Desa lebih baik lagi jika dibuatkan Surat Penyerahan Tanah secara tertulis hanya untuk keperluan Administrasi Pertanahan di Kantor Desa". Oleh karena itu Jual Beli sebidang Tanah Sengketa yang terletak di Jalan Pelang – Tumbang Titi Km.62 masuk Jalan Koleksi Blok Sungai Maram, Dusun Simpang 4 Rt.04/Rw.02 Desa Sungai Melayu, Kecamatan Sungai Melayu Rayak, Kabupaten Ketapang, berukuran Lebar 100 Meter dan Panjang 500 = Luas 50.000,- M² (5 Ha) adalah **Sah Secara Hukum**, hal mana sesuai Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 3394 K/Sip/1983 tanggal 16 Februari 1985 menyebutkan:

"Keberatan Kasasi yang menyatakan Surat Perjanjian tidak sah, tidak dapat dibenarkan atas alasan untuk menentukan sah atau tidaknya Akta dibawah tangan tidak disyaratkan mesti diketahui oleh Kepala Desa dan Saksi-saksi apalagi Tergugat sendiri mengakui isi dan tanda-tangan yang tercantum didalamnya sudah cukup menjadi syarat sahnya Akta dibawah tangan";

3. Kesalahan dan Kekeliruan menerapkan hukum pembuktian yang ke-3 (ketiga) yang dilakukan oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang; Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang telah melakukan pemeriksaan ditempat (**Discentee**) pada hari Jum'at tanggal 5 Juni 2020 atas Tanah Sengketa yang diakui ukuran Lebar dan Panjang serta batas-batasnya sesuai Gugatan dari **PENGGUGAT/PEMBANDING** oleh **TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V/TERBANDING I, II, III, IV dan TERBANDING V** dan Judex Factie PN Ketapang telah melihat Fakta dilapangan bahwasanya Fisik Tanah dikuasai oleh **PENGGUGAT/PEMBANDING** sejak Tahun 1998 dan telah ditanam Sawit Tahun 1999 atas Tanah berukuran Lebar 100 M X Panjang 300 M, sedangkan sisa Tanah dengan ukuran Lebar 100 M X Panjang 200 M diakui dikuasai dan ditanami Sawit oleh **TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V/TERBANDING I, II, III, IV dan TERBANDING V** dengan menanam Sawit sebanyak 17 Pohon sejak Tahun 2016 **SEHINGGA Secara Hukum Tanah Sengketa** telah sesuai dengan Bukti Jual Beli bawah tangan berupa Kwitansi Tanda Terima Uang pembayaran Tanah (Bukti P-1 dan Bukti P-2), disamping itu Tanah telah pula dikuasai selama kurang lebih 20 (dua puluh) tahun oleh **PENGGUGAT/PEMBANDING** maka **Secara Hukum PENGGUGAT/PEMBANDING** dapat memperoleh Hak Milik



atas dasar ketentuan Pasal 1963 KUH Perdata. Halmana sesuai Kaidah Hukum putusan MARI No.695 K/Sip/1969 tanggal 12 Agustus 1970:

"Bahwa seseorang yang bertahun-tahun lamanya menguasai dan tinggal dengan tidak ada gangguan apa-apa dapat dianggap sebagai Pemilik Tanahitu";

B. PERIHAL PENGADILAN NEGERI KETAPANG TIDAK CUKUP MEMBERIKAN PERTIMBANGAN (Ontvoeldoende Gemoteverd):

1. Dalam persidangan diperoleh **Fakta Hukum** berdasarkan Keterangan Saksi dari **PENGGUGAT/PEMBANDING** yakni Saksi **YR.SWANDI** dan Saksi **MUHAMMAD AZIS** serta Saksi dari **TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V/TERBANDING I, II, III, IV dan TERBANDING V** dan **TURUT TERGUGAT/TURUT TERBANDING** yang bernama Saksi **MAHYUDIN** dihubungkan dengan Bukti P-1 dan P-2 bahwasanya pada saat Mediasi di Kantor Desa Sungai Melayu pada tanggal 13 Nopember 2019 ada "**PENGAKUAN**" dari **TERGUGAT I/TERBANDING I(M.DOLI)** dihadapan **PENGGUGAT/PEMBANDING** dan dihadapan Kepala Desa Sungai Melayu (Saksi **YR.SWANDI**), dihadapan anak-anak dari **TERGUGAT I/TERBANDING I(M.DOLI)** yakni **TERGUGAT II/TERBANDING II (THOMAS DONGKO)**, **TERGUGAT III/TERBANDING III(YOHANES UCUM)**, **TERGUGAT IV/TERBANDING IV(HENDRIKSUPARJO)** dan **TERGUGAT V/TERBANDING V(PARMOSO)**, Staff Desa, Kepala Dusun Simpang 4 (Saksi **MAHYUDIN**), Babin Kantibmas (Saksi **MUHAMMAD AZIS**) dan Ketua Dewan Adat Dayak (DAD) Desa Sungai Melayu dengan "**PENGAKUAN**" dari **TERGUGAT I/TERBANDING I(M.DOLI)** berupa:

- Diakui **TERGUGAT I/TERBANDING I (M.DOLI)** kebenaran 2 (dua) lembar Kwitansi yang ditunjukkan oleh **PENGGUGAT/PEMBANDING** sebagai Bukti Pembayaran Tanah berukuran Lebar 100 M X Panjang 500 M yang ditanda-tangani **TERGUGAT I/TERBANDING I (M.DOLI)**;
- Diakui **TERGUGAT I/TERBANDING I (M.DOLI)** bahwa benar 2 (dua) lembar Kwitansi ditanda-tangani sendiri oleh **TERGUGAT I/TERBANDING I (M.DOLI)**;
- Diakui **TERGUGAT I/TERBANDING I (M.DOLI)** Tanah yang dijual kepada **PENGGUGAT/PEMBANDING** berukuran lebar 100 M X Panjang 500 M sesuai Bukti P-5 dengan harga yang disepakati Rp.750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
- Diakui **TERGUGAT I/TERBANDING I (M.DOLI)** uang pembayaran harga Tanah seluruhnya sebesar Rp.750.000,- (tujuh ratus lima puluh



ribu rupiah) telah diterima **TERGUGAT I/TERBANDING I (M.DOLI)** dari **PENGGUGAT/PEMBANDING (ALEX HARTOYO)**;

- Yang menjadi masalah hanyalah adanya tulisan "**Panjar Tanah**" pada Kwitansi tanggal 5 Maret 1999 dan seharusnya dibayar lunas seluruhnya Rp.750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) – *Vide* Keterangan Saksi dari **TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V/TERBANDING I, II, III, IV dan TERBANDING V**serta **TURUT TERGUGAT/TURUT TERBANDING** yakni Saksi **DAMIANUS RIUH** dihubungkan Bukti Surat P-4 dan Bukti T-VII serta Bukti T-VIII;
 - Yang menjadi masalah juga karena tidak adanya Surat Penyerahan Tanah secara tertulis dari **TERGUGAT I/TERBANDING I (M.DOLI)** kepada **PENGGUGAT/PEMBANDING(ALEX HARTOYO)** yang diketahui Kepala Desa dan tidak disaksikan oleh Saksi-Saksi serta tidak adanya persetujuan dari anak-anak **TERGUGAT I/TERBANDING I (M.DOLI)** yakni **TERGUGAT II/TERBANDING II (THOMAS DONGKO)**, **TERGUGAT III/TERBANDING III (YOHANES UCUM)**, **TERGUGAT IV/TERBANDING IV (HENDRIKSUPARJO)** dan **TERGUGAT V/TERBANDING V(PARMOSO)** dalam Jual Beli Tanah Sengketa;
SEHARUSNYA **Secara Hukum** hal tersebut harus dipertimbangkan *Judex Factie* PN Ketapang secara tepat dan benar serta tidak diabaikan begitu saja;
2. Tindakan *Judex Factie* PN ketapang yang **MENGHILANGKAN/MENGUBAH** Keterangan Saksi dari **PENGGUGAT/PEMBANDING** yang diberikan dibawah sumpah didalam persidangan Pengadilan Negeri Ketapang yakni Keterangan Saksi **YR.SWANDI** (Bukti P-6) dan Keterangan Saksi **MUHAMMAD AZIZ** (Bukti P-7) berkaitan **HILANGNYA KETERANGAN** berupa **MENGHILANGKAN** adanya "**PENGAKUAN**" dari "**TERGUGAT I/TERBANDING I (M.DOLI)** selaku **Penjual Tanah Objek Sengketa berukuran Lebar 100 M X Panjang 500 M = Luas 50.000 M² (5 Ha)** selama proses **Mediasi di Kantor Desa Sungai Melayu pada tanggal 13 Nopember 2019 atas Kwitansi Tanda terima Uang tertanggal 30 September 1998 (Bukti P-1) dan Kwitansi Tanda Terima Uang tertanggal 5 Maret 1999 (Bukti P-2) yang diakui kebenaran tanda-tangan didalam Kwitansi oleh Tergugat I/Terbanding I dan telah diterimanya uang pembayaran harga Tanah oleh Tergugat I/Terbanding I**". Oleh *Judex Factie* PN Ketapang dibuat dalam pertimbangan hukumnya seolah-olah **TERGUGAT I/TERBANDING I (M.DOLI)** tidak pernah melihat Kwitansi dan tidak pernah menanda-tangani Kwitansi akan tetapi hanya



menerima uang dari **PENGGUGAT/PEMBANDING** uang sebesar Rp.250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan Rp.500.000,- (Lima ratus ribu Rupiah) **NAMUN** Judex Factie PN Ketapang tidak menjelaskan untuk apa uang tersebut diserahkan oleh **PENGGUGAT/PEMBANDING** kepada **TERGUGAT I/TERBANDING I (M.DOLI)** ? (*Vide* pertimbangan hukum Judex Factie PN Ketapang yang **TIDAK BENAR** dan **BERUSAHA MENGHILANGKAN KEBENARAN** termuat dalam pertimbangan Halaman 37 Alinea 4 sampai Halaman 38) – **PADAHAL YANG SEBENARNYA** dapat **PENGGUGAT/PEMBANDING** Buktikan dari Bukti P-6 dan Bukti P-7;

Dengan adanya "**PENGAKUAN**" dari **TERGUGAT I/TERBANDING I (M.DOLI)** dalam Mediasi di Kantor Desa Sungai Melayu pada tanggal 13 Nopember 2019 berkaitan dengan Bukti P-1 dan Bukti P-2 dihubungkan dengan Bukti P-5 dihubungkan dengan Bukti P-6 dan Bukti P-7 (**Novum**) maka berlaku ketentuan Pasal 1927 KUH Perdata sehingga **Secara Hukum** Bukti P-1 dan Bukti P-2 meskipun dibuat secara dibawah tangan namun karena diakui kebenaran isi maupun tanda-tangan yang tertera didalam Kwitansi oleh **TERGUGAT I/TERBANDING I (M.DOLI)** merupakan Kwitansi yang ditanda-tangan sendiri oleh **TERGUGAT I/TERBANDING I (M.DOLI)** menjadikan Bukti P-1 dan Bukti P-2 sebagai memiliki kekuatan Bukti yang sempurna seperti Akta Otentik sebagaimana ketentuan Pasal 288 RBg Jo. Pasal 1875 KUH Perdata serta sesuai pula dengan Keterangan Saksi dari **Para Tergugat dan Turut Tergugat** yakni Saksi **DAMIANUS RIUH** yang menyebutkan : "**Dalam masyarakat Adat di kampung dalam Jual Beli Tanah apabila kedua belah pihak baik Penjual maupun Pembeli telah mengakui adanya Penjualan Tanah dan Penjual mengakui telah menerima Pembayaran Tanah dari Pembeli maka Jual Beli telah sah meskipun tidak dibuat secara tertulis apalagi telah dibuatkan Kwitansi Jual Beli sebagai Bukti adanya Pembayaran dan Penerimaan uang maka Jual Beli telah dianggap sah meskipun tanpa di ketahui oleh Kepala Desa dan tidak disaksikan oleh Saksi-Saksi, namun untuk urusan di Kantor Desa lebih baik lagi jika dibuatkan Surat Penyerahan Tanah secara tertulis hanya untuk keperluan Administrasi Pertanahan di Kantor Desa**". Oleh karena itu Jual Beli sebidang Tanah Sengketa yang terletak di Jalan Pelang – Tumbang Titi Km.62 masuk Jalan Koleksi Blok Sungai Maram, Dusun Simpang 4 Rt.04/Rw.02 Desa Sungai Melayu, Kecamatan Sungai Melayu Rayak, Kabupaten Ketapang, berukuran Lebar 100 Meter dan Panjang 500 = Luas 50.000,- M² (5 Ha) adalah **Sah Secara Hukum**, halmana sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 3394 K/Sip/1983 tanggal 16 Februari 1985 menyebutkan:

“Keberatan Kasasi yang menyatakan Surat Perjanjian tidak sah, tidak dapat dibenarkan atas alasan untuk menentukan sah atau tidaknya Akta dibawah tangan tidak disyaratkan mesti diketahui oleh Kepala Desa dan Saksi-saksi apalagi Tergugat sendiri mengakui isi dan tanda-tangan yang tercantum didalamnya sudah cukup menjadi syarat sahnya Akta dibawah tangan”;

Dengan demikian terdapat Alasan Hukum untuk dapat mengabulkan Gugatan dari **PEMBANDING/PENGUGAT BUKAN SEBALIKNYA** “Menyatakan Gugatan **Penggugat/Pembanding ditolak untuk seluruhnya**”;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, **PEMBANDING** mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan memberikan putusan:

PRIMAIR :

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Ketapang tanggal 8 Juli 2020 No. 53/Pdt.G/2019/PN.Ktp, dan dengan mengadili sendiri:

1. Mengabulkan gugatan **Penggugat/Pembanding** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Jual Beli Tanah antara **Penggugat/Pembanding** dengan **Tergugat I/Terbanding I** yang disetujui/diketahui oleh **Turut Tergugat/Turut Terbanding** selaku Isteri dari **Tergugat I/Terbanding I** berukuran Lebar ± 100 M X Panjang ± 500 M = Luas $\pm 50.000,-$ M² (5 Ha) dengan harga yang disepakati sebesar Rp.750.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) yang dibayar secara angsuran dengan cara 2 (dua) kali pembayaran dengan hanya dibuatkan Kwitansi Tanda Terima Uang yakni dibayar pada tanggal 30 September 1998 sebesar Rp.250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dan dilunaskan pada tanggal 5 Maret 1999 sebesar Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) atas Tanah yang terletak di Jalan Raya Pelang – Tumbang Titi Km.62 masuk Jalan Koleksi Blok Sungai Maram, Dusun Simpang 4 Rt.04/Rw.02, Desa Sungai Melayu, Kecamatan Sungai Melayu Rayak, Kabupaten Ketapang, dengan batas-batas:

- Utara : berbatasan dengan Jalan Koleksi dan Kebun **BANDI H. MARMIN**;
- Timur : berbatasan dengan Jalan Koleksi dan Tanah **DOLI**;

Halaman 39 dari 59 halaman Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT PTK



- Selatan : berbatasan dengan Hutan Negara (sekarang diakui sebagai Tanah **Para Tergugat**);
 - Barat : berbatasan dengan Jalan Koleksi dan Tanah **DEDEK SUKARYA**;
3. Menyatakan tindakan/perbuatan **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V/Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding V** yang berusaha mengambil kembali Tanah yang telah dijual belikan oleh **Tergugat I** kepada **Penggugat** dengan cara-cara melakukan penanaman Sawit diatas Tanah sisa Milik **Penggugat** berukuran Lebar ± 100 M X Panjang ± 200 M pada Tahun 2016 tanpa sepengetahuan dan tanpa ada izin dari **Penggugat/Pembanding**, melakukan perusakan/pemancungan Tanaman Sawit milik **Penggugat/Pembanding** sebanyak 15 Pohon pada tanggal 1 Nopember 2019 dengan tujuan agar Tanaman Sawit menjadi rusak dan tidak berbuah, berusaha tidak mengakui adanya Kwitansi Jual Beli Tanah tanggal 30 September 1998 sebesar Rp.250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dan dilunaskan pada tanggal 5 Maret 1999 sebesar Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan alasan tidak ada dibuatkan Surat Jual Beli yang dikuatkan Saksi-saksi dan tidak diketahui Kepala Desa, meminta **Penggugat/Pembanding** membayar kembali harga Tanah sekarang ini dengan harga sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) atau **Penggugat/Pembanding** menyerahkan sebagian Tanah yang telah ditanami Sawit oleh **Penggugat/Pembanding** dengan ukuran Lebar 50 M X Panjang 300 M untuk diserahkan kepada **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V/Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding V** barulah **Penggugat/Pembanding** diakui sebagai Pemilik Tanah adalah perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam kehidupan bermasyarakat yang baik atau terhadap harta benda orang lain dan Melawan Hukum;
4. Menghukum **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V/Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding V** secara tanggung renteng (**Hoofdelijke Aansprakelijk**) untuk membayar ganti kerugian kepada **Penggugat/Pembanding** akibat perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki



seseorang dalam kehidupan bermasyarakat yang baik atau terhadap harta benda orang lain dan Melawan Hukum sebagaimana tersebut posita 10 diatas,berupa:

a. Kerugian Materil : sebesar Rp.401.125.000,- (Empat Ratus Satu Juta Seratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah);

b. Kerugian Immateril : sebesar Rp.16.800.000,- (Enam Belas Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah);

Jadi jumlah kerugian yang diderita **Penggugat** seluruhnya adalah sebesar Rp.417.925.000,- (Empat Ratus Tujuh Belas Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah); **ATAU** :

5. Menghukum **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V/Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding V** dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan/mengembalikan Tanah berukuran Lebar \pm 100 M X Panjang \pm 200 M = Luas \pm 20.000,- M² yang telah ditanami Sawit oleh **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V/Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding V** pada Tahun 2016 kepada **Penggugat/Pembanding** dalam keadaan kosong dan tanpa syarat serta tanpa beban apapun juga, apabila perlu dengan bantuan Aparat Negara dalam pelaksanaannya;
6. Menghukum **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V/Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding V** secara tanggung renteng (**Hoofdelijke Aansprakelijk**) untuk membayar uang paksa (**Dwangsom**) kepada **Penggugat/Pembanding** sebesar Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) perhari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan;
7. Menghukum **Turut Tergugat/Turut Terbanding** untuk tunduk dan taat untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (**Uitvoerbaar Bijvoorraad**) walau ada Verzet, Banding atau Kasasi dari **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V/Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding V** atau **Turut Tergugat/Turut Terbanding**;
9. Menghukum **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V/Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding**



IV dan Terbanding V secara tanggung renteng (*Hoofdelijke Aansprakelijk*) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Tinggi berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et Bono*);

Telah membaca Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding [Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Ktp Jo Nomor 5/Akta.Banding/2020/PN Ktp.](#) yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa pada hari Kamis, tanggal 3 September 2020 telah menyerahkan memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Kuasa Hukum Penggugat kepada Kuasa Hukum Para Terbanding dan Turut Terbanding semula Kuasa Hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Telah membaca Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Para Terbanding dan Turut Terbanding semula Kuasa Hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Ketapang pada hari Senin tanggal 31 Agustus 2020, sesuai dengan Akta Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 5/Akta.Banding/2020/PN Ktp Juncto Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Ktp, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa keputusan Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang salah dalam menjelaskan putusan yang tertuang dalam putusan perdata Nomor : 53/Pdt.G/2019/PN.Ktp. tanggal 8 Juli 2020, pada halaman 2 penjelasan tentang **DUDUK PERKARA** angka 1, Bahwa dalam materi Eksepsi dan Jawaban / sangkahan Duplik/tanya jawab baik secara lisan maupun tertulis, berikut semua alat bukti dan keterangan saksi-saksi dipersidangan maupun segala hal yang diperoleh selama pemeriksaan setempat (Discentee) sampai pada kesimpulan;

Bahwa kami jelaskan Turut Tergugat selaku istri Tergugat I tidak pernah dihadirkan dalam Jual-Beli tanah tersebut untuk menyaksikan apalagi ada penjelasan disetujui/diketahui oleh Turut Tergugat . Sangat kami sayangkan kenapa masi dicantumkan nama Turut Tergugat mengetahui/setujui dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) perlu kami jelaskan Jual-Beli tanah 2(dua) kali pembayaran hanya Pembanding(Penggugat) dan Terbanding I (Tergugat I) tanpa ada orang lain yang mengetahui transaksi jual-beli tersebut, tanpa ada tanda bukti pembayaran berupa kwitansi Jual-Beli,



dan tanpa ada saksi-saksi yang dihadirkan untuk melihat dan atau menyaksikan proses jual-beli tanah;

Bahwa kami jelaskan Terbanding II (Tergugat II) selaku anak dari Terbanding I (Tergugat I) tidak pernah dihadirkan dalam proses Jual-Beli tanah tersebut, apalagi dijelaskan diketahui dan disaksikan sendiri oleh Terbanding II (Tergugat II), Perlu kami jelaskan pada waktu itu ditanggal ditanggal 30 September 1998 usia Terbanding II(Tergugat II) masih kecil, dan tidak tahu sama sekali kalau ada Jual-Beli tanah tersebut;

Bahwa perlu kami sampaikan penjelasan itu versi dari pihak Pemanding (Penggugat), seharusnya Pihak-Pihak yang terlibat dalam perkara a quo, yang menjadi acuan Pemanding(Penggugat) ingin ada kekuatan hukum karena menurut Pemanding (Penggugat), Terbanding II (Tergugat II) mengetahui atau disaksikan sendiri penyerahan uang pertama tanggal 30 September 1998 dan Turut Terbanding (Turut Tergugat) menyetujui atau mengakui. Seharusnya kedua orang tersebut dipanggil diminta keterangan didepan persidangan agar dapat terungkap sesungguhnya fakta-fakta dan kebenaran formil, tetapi tidak pernah diberi kesempatan untuk dihadirkan kedua orang ini menjadi saksi kunci yang menurut Pemanding (Penggugat) sampaikan bahwa kedua orang tersebut yang mengetahui sebagai saksi Jual-Beli tanah. Untuk Turut Terbanding(Turut Tergugat) tidak pernah diberi kesempatan untuk memberikan keterangan didepan persidangan akan tetapi dibiarkan begitu saja, padahal untuk menjadi terang benderang suatu kasus, pihak-pihak yang terlibat dalam perkara a quo harus diberi kesempatan untuk menyampaikan keterangan didepan persidangan;

Hakekatnya Pemberian Hak bagi para Terbanding (para Tergugat), mengajukan jawaban sesuai dengan asas Audi Alteram Partem atau Auditor et Alterapais yaitu Pemberian hak yang sama kepada Para Terbanding (para Tergugat) untuk mengajukan pembelaan kepentingan. Hal ini berkaitan dengan urgensi kepentingan hukum yang perlu dibela artinya urgenci dibuatnya jawaban keterangan oleh Turut Terbanding (Turut Tergugat) disesuaikan dengan pembelaan kepentingan Turut Terbanding (Turut Tergugat) itu sendiri, karena dalam perkara a quo Turut Terbanding (Turut Tergugat) diikut sertakan menyetujui atau atau mengetahui transaksi Jual-Beli tersebut, padahal Turut Terbanding (Turut Tergugat) tidak tahu sama sekali, dan tidak pernah menghadiri, apalagi menyetujui dan diketahuinya;

2. Dalam Pokok Perkara:



Bahwa pada pokoknya Pemanding (Penggugat) menyampaikan keberatan atas pertimbangan dan amar putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang pada halaman 3 (tiga) dengan argumentasinya telah menghilangkan keterangan saksi YR. SWANDI dan keterangan saksi MUHAMMAD AZIZ;

Tanggapan :

Bahwa Terbanding I, II, III, IV, V dan Turut Terbanding (Tergugat I, II, III, IV, V, dan Turut Tergugat) tidak sependapat dan menolak dengan tegas alasan keberatan yang disampaikan oleh Pemanding (Penggugat) karena alasan tersebut terlalu mengada-ada, memutar balikkan fakta yang ada;

Bahwa sesuai fakta yang terungkap dipersidangan dan sesuai dengan putusan perkara a quo nomor : 53/Pdt.G/2019/PN.Ktp halaman 37 (tiga puluh tujuh) memberikan keterangan sebagai berikut:

- a. Bahwa saksi YR. SWANDI selaku Kepala Desa pada pokoknya tidak pernah melihat dan mengetahui Bukti P-1 dan Bukti P-2 yang diajukan Pemanding (penggugat), saksi YR. SWANDI mengetahui mengenai surat keterangan Nomor : 474/71/DS/2020 mengenai sengketa tanah antara DOLI beserta anak-anaknya Terbanding (Tergugat) dengan ALEX HARTOYO Pemanding(Penggugat) tanggal 10 Februari 2020, saksi YR. SWANDI menerangkan waktu mediasi dikantor Desa DOLI Terbanding I (Tergugat I) menerima uang dari ALEX HARTOYO Pemanding(Penggugat) sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah), dan Rp. 500.000,-(lima ratus ribu rupiah) tetapi tidak pernah melihat kwitansi apalagi menandatangani kwitansi tersebut;
- b. Bahwa saksi Bripka MUHAMMAD AZIZ menerangkan waktu mediasi dikantor Desa, saksi mendengar DOLI Terbanding I (Tergugat I) menerima uang sebesar Rp. 250.000,-(dua ratus lima puluh ribu rupiah), dan Rp. 500.000,-(lima ratus ribu rupiah) tetapi DOLI Terbanding I (Tergugat I) tidak pernah melihat apalagi menandatangani kwitansi tersebut;

Saksi menerangkan ALEX HARTOYO Pemanding (Penggugat) memperlihatkan kwitansi tersebut tertanggal 5 Maret 1998 sebesar Rp. 250.000,-(dua ratus lima puluh ribu rupiah) sedangkan kwitansi yang tanggal 30 september 1999 tidak ditunjukkan atau diperlihatkan pada waktu mediasi dikantor Desa;



Bahwa menurut kami, dangkalnya penalaran kuasa Pembanding (penggugat) yang tidak memahami dan hanya mempermasalahkan pada keterangan saksi-saksi dan Bukti P-1 dan P-2 sudah sangat jelas dan terang benderang saksi yang dihadirkan oleh Pembanding (penggugat) yang menjelaskan dan menguraikan apa yang saksi ketahui pada saat mediasi di kantor Desa;

3. Bahwa Pembanding (Penggugat) pada halaman 4 (empat) dan halaman 5 (lima) menyatakan *PERIHAL JUDEX FACTIE SALAH DAN KELIRU MENERAPKAN HUKUM PEMBUKTIAN*;

Tanggapan :

- a. Bahwa menurut pendapat kami, Terbanding I, II, III, IV, V dan Turut Terbanding (Tergugat I, II, III, IV, V, dan Turut Tergugat) atas putusan itu sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum dengan putusan " Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya " putusan tersebut didasari atas pertimbangan tentang hukum (*Rechts Gronden*) yang tepat, sesuai dengan aturan dan kaidah hukum yang berlaku dari sisi hukum acaranya sehingga apa yang dikatakan pembanding (Penggugat) dalam memori Bandingnya adalah tidak tepat dan tidak benar sama sekali terkesan memaksa yang jelas-jelas tidak mempunyai dasar hukum;
- b. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Negeri ketapang sebelum menjatuhkan putusan hukumnya telah dengan sangat cermat dalam mempelajari teori atau dokumen hukumnya sehingga dalam mempertimbangkan perkara *a quo Judex Factie* tingkat pertama telah memberikan pertimbangan terlebih dahulu dengan cara menganalisa secara yuridis normatif sehingga didapat suatu formulasi keputusan yang adil dan tepat;
- c. Bahwa *Judex Factie* Pengadilan Negeri Ketapang sudah tepat dan benar dalam dalam menerapkan hukum sesuai dengan kaidah dan aturan hukum yang berlaku, berdasarkan rumusan hukum kamar perdata pada Sub Kamar Perdata Umum Nomor 4 pada halaman 6 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai pedoman, pelaksanaan tugas bagi pengadilan dijelaskan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu



dilindungi oleh Undang-Undang berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

Melakukan Jual Beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara atau prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
2. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 atau;
3. Pembelian tanah milik Adat yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan atau diketahui Kepala Desa dan atau Lurah setempat;
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;

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

1. Penjual adalah orang yang berhak dan atau memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya atau;
2. Tanah atau Objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan dan atau hak tanggungan atau;
3. Terhadap tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dari riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan tersebut bahwa seorang pembeli yang beritikad baik untuk dapat dilindungi menurut hukum harus melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan salah satunya yaitu penjual adalah orang yang berhak dan atau memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya;



Bahwa berdasarkan fakta hukum dipersidangan dari alat bukti yang diajukan oleh Pembanding (Penggugat) tidak terdapat bukti surat yang menerangkan perjanjian Jual Beli antara Pembanding (Penggugat) dengan Terbanding I (Tergugat I) hanya didasarkan bukti kwitansi semata, Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang menilai bahwa jual beli tanah yang menurut Pembanding (Penggugat) sebagai dasar kepemilikan tanah objek sengketa tersebut tidak memenuhi prinsip tunai artinya Pelunasan seketika oleh pembeli dan prinsip terang artinya jual beli tersebut diketahui dan atau dihadapan kepala Desa setempat;

Mengacu pada kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh sesuai dengan **pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara** maka Pembanding (Penggugat) tidak dapat disebut sebagai pembeli yang beritikad baik;

Pembanding (Penggugat) tidak melakukan pembelian tanah dihadapan pejabat pembuat Akta tanah sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 maupun melakukan pembelian terhadap tanah adat atau yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan **hukum adat yaitu secara tunai dan terang dihadapan dan atau diketahui Kepala Desa dan atau lurah setempat;**

- d. Bahwa Pembanding (Penggugat) menyatakan dalam memori Banding halaman 4 (empat) angka 1 “ Kesalahan dan kekeliruan menerapkan hukum pembuktian yang ke-1 (kesatu) yang dilakukan oleh Judex Factie Pengadilan Negeri ketapang yakni sesuai kaidah hukum putusan MARI No. 2152 K/Pdt/1983 tanggal 4 Desember 1984 “ :

Tindakan Judex Factie telah sesuai dengan prinsip pembebasan wajib bukti dalam kasus perkara dengan cara:

- . memberi kesempatan kepada penggugat membuktikan dalil gugatannya;
- . sebaliknya telah memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya;

Tanggapan :

Memori Banding Pembanding (Penggugat) seharusnya Pembanding lebih banyak belajar dan membaca karena Judex Factie Pengadilan Negeri ketapang sudah benar dan tepat dalam menjalani hukum acara, Semuanya diberikan kesempatan untuk membuktikan dalil



dalilnya didepan persidangan, keberatan yang disampaikan oleh pembanding (Penggugat) tidak beralasan dan terkesan memaksa sesuatu yang tidak mempunyai dasar hukum yang kuat dalam suatu transaksi jual beli tanah adat;

Sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi Pontianak Terbanding I, II, III, IV, V, dan Turut Terbanding (Tergugat I, II, III, IV, V, dan Turut Tergugat) menyampaikan beberapa putusan Mahkamah Agung terdahulu antara lain : Putusan Mahkamah Agung No.: 492 K/SIP/1970 pada pokoknya menyatakan “ Gugatan yang tidak sempurna karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut harus dinyatakan tidak dapat diterima “ seperti halnya dalam perkara a quo, Putusan Mahkamah Agung No.: 582 K/SIP/1973 pada pokoknya menyatakan “ Karena petitum gugatan adalah tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan sehingga sudah sepatutnya ditolak”;

Bahwa sudah sangat jelas dan tepat Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang dalam putusan perkara Perdata Nomor : 53/Pdt.G/2019/PN.Ktp, tanggal 8 Juli 2020, karena Judex Factie telah membarikan pertimbangan terlebih dahulu dengan cara menganalisa secara yuridis, normatif, yang cukup matang sesuai dengan aturan hukum;

e. Bahwa perlu juga Terbanding I,II,III,IV,V dan Turut Terbanding (Tergugat I, II, III, IV, V, dan Turut Tergugat) sampaikan kepada Majelis Halim Pengadilan Tinggi Pontianak tentang keberatan dalam isi Memori Banding Pembanding (Penggugat) halaman 4 (empat), terhadap objek sengketa tanah yang terletak di jalan Pelang Tumbang Titi Km. 62 Jalan koleksi Arai Maram dan Arai Tongkas berukuran lebar 100 M2 X Panjang 100 M2 = 10.000 M2, luasnya 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Doli
Timur : Tanah Baat
Selatan : Tanah Negara
Barat : Tanah Alin Ujang Bomon

Bahwa Pembanding (Penggugat) ingin Terbanding I, II, III, IV, V, dan Turut Terbanding (Tergugat I, II, III, IV, V, dan Turut Tergugat) harus membuktikan jual beli tanah tersebut;



Bahwa perlu kami tegaskan sungguh sangat disayangkan Kuasa Pembanding (Penggugat) yang sudah terbiasa dalam dunia peradilan masi kurang memahami tentang transaksi jual beli yang benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa pada awalnya antara Pembanding (Penggugat) dengan Terbanding I (Tergugat I) melakukan transaksi jual beli tanah dimana letak tanah menurut kedua belah pihak tersebut adalah tanah dengan ukuran $100 \text{ M}2 \times 100 \text{ M}2 = 10.000 \text{ M}2$ (sepuluh ribu meter persegi) atau 1 Ha, letak tanah yang menjadi objek jual beli hanya Pembanding (Penggugat) dan Terbanding I (Tergugat I) saja yang mengetahui;

Bahwa kesepakatan antara Pembanding (Penggugat) dengan Terbanding I (Penggugat I) tidak dibuatkan surat perjanjian Jual Beli tanah, tidak ada bukti kwitansi Jual Beli, dan tidak ada saksi-saksi yang dihadirkan, Jual Beli tanah tersebut dibawah tangan, nilai jual beli tanah tersebut tidak dijelaskan dari Pembanding (Penggugat) berapa harga yang harus dibeli, apakah pembayarannya angsur atau lunas;

Bahwa Pembanding (Penggugat) membayar tahap pertama tanggal 30 September 1998 sebesar Rp. 250.000,-(dua ratus lima puluh ribu rupiah), membayar tahap kedua tanggal 5 Maret 1999 sebesar Rp. 500.000,-(lima ratus ribu rupiah), kedua pembayaran tersebut Pembanding (Penggugat) serahkan uang begitu saja kepada Terbanding I (Tergugat I) tanpa ada pembicaraan selanjutnya mengenai harga jual, dan kalau di angsur atau dicicil berapa kali pembayaran sampai lunas;

Bahwa dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2019 kurun waktu 19 (sembilan belas tahun) Pembanding (Penggugat) bukan menempati tanah yang ukkuran lebar $100 \text{ M}2 \times 100 \text{ M}2 = 10.000 \text{ M}2$ (sepuluh ribu meter persegi) atau 1 Ha dengan batas- batas sebagai berikut :

Utara	: Tanah Doli
Timur	: Tanah Baat
Selatan	: Tanah Negara
Barat	: Tanah Alm. Ujang Bomon

Akan tetapi Pembanding (Penggugat) menguasai tanah di jalan Pelang Tumbang titi KM.62 masuk jalan koleksi Blok Sungai Melayu, Kecamatan Sungai Melayu Rayak, Kabupaten Ketapang, berukuran



lebar 100 M2 X Panjang 500 M2 = 50.000 M2 (lima puluh ribu meter persegi) atau 5 Ha dengan batas tambiran yang diakui:

Utara : Berbatasan dengan jalan koleksi dan kebun Bandi H.Harman
Timur : Berbatasan dengan Jalan Koleksi dan Tanah Doli
Selatan : Berbatasan dengan hutan Negara
Barat : Berbatasan dengan jalan koleksi Blok Sungai maram dan tanah kebun Dedek Sukarya

Bahwa Kami menjawab pertanyaan dari Kuasa Pembanding (Penggugat) , tanah yang berukuran lebar 100 M2 X panjang 100 M2 = 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) atau 1 Ha dan tanah yang ukuran lebar 100 M2 X panjang 500 M2 = 50.000 M2 (lima puluh ribu meter persegi) atau 5 Ha;

Bagaimana mana mungkin Terbanding I, II, III, IV, V dan Turut Terbanding (Tergugat I, II, III, IV, V dan Turut Tergugat) harus dapat membuktikan jika jual beli tanah tersebut tidak sah, yang seharusnya membuktikan adalah Pembanding (penggugat) siapa yang menggugat dia harus membuktikan;

Bahwa Pembanding (Penggugat) merasa sudah cukup bukti dengan 2 (dua) lembar kwitansi menyatakan transaksi jual beli sah dan objek menjadi milik Pembanding (Penggugat) sedangkan dari semua bukti yang diajukan didepan persidangan tidak bisa membuktikan bahwa transaksi jual beli tersebut sah secara hukum justru berbanding terbalik transaksi tersebut tidak sah secara hukum karena tidak memenuhi unsur-unsur Jual Beli yang sah sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia ini;

- f. Bahwa saksi –saksi yang diajukan oleh Pembanding (Penggugat) adalah saksi-saksi yang keterangannya tidak dapat dinilai suatu kebenaran karena tidak satu saksipun yang melihat ataupun mendengar secara langsung antara Pembanding (Penggugat) dengan Terbanding I (Tergugat I) melakukan pembicaraan jual beli tanah atau melihat pembayaran pada tanggal 30 September 1998 Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah), dan pembayaran pada tanggal 5 Maret 1999 sebesar Rp. 500.000,-(lima ratus ribu rupiah), dan pada Kwitansi ke 2 (dua) tanggal 5 Maret 1999 yang tertulis **PANJAR PEMBELIAN TANAH**, seharusnya Pembanding (Penggugat) harus



tahu arti panjar, dari tahun 2000 sampai tahun 2019 kurang lebih 19 (sembilan belas tahun) kata Panjar pembelian tanah tidak dilunasin sampai saat ini, tetapi Pembanding (Penggugat) mengklaim tanah tersebut sudah dilunasi sedangkan bukti pelunasan tidak ada, Kwitansi yang tulisan **Panjar** dianggap Kwitansi Pelunasan oleh Pembanding (Penggugat) hal ini yang menjadi dasar untuk melakukan gugatan, sangat disayangkan Pembanding (Penggugat) adalah orang yang sangat cakap dalam melakukan transaksi jual beli, tetapi menggunakan kecakapannya untuk melakukan transaksi yang tidak seharusnya dengan memperdayai ketidakcakapan Terbanding I (Penggugat I) untuk menguasai tanahnya;

- g. Bahwa dalam Ilmu bisnis dalam perdagangan Jual Beli suatu produk jika harga produk tersebut tidak jelas berapa harganya dan jika dibeli angsur atau cicil tahapan berapa kali sampai lunas dan tanpa perjanjian tertulis antara kedua belah pihak untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian jual beli dan kurun 19 (sembilan belas tahun) tidak ada kelanjutan pembayaran maka dengan sendirinya pembelian tersebut gugur atau batal demi hukum;
- h. Bahwa dalam pembuktian perkara perdata yaitu Asas Action in Cambit probatio yang terdapat dalam pasal 1865 KUHPerdata yang berbunyi “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut “ asas ini juga dimuat dalam pasal 163 Herzien Indlandsch Reglement (HIR);
- i. Bahwa jual beli batal demi hukum tidak dapat dikatakan suatu jual beli yang sah karena tidak ada kesepakatan, saksi dan bukti pelunasan pembelian suatu tanah, dalam kurun waktu yang panjang tidak ada kelanjutan pembayaran dari Pembanding (Penggugat) maka dengan sendirinya jual beli tanah tersebut gugur atau batal demi hukum dan uang panjar itu hilang dan menjadi hak dari Terbanding I (Tergugat I);
- j. Bahwa dalam memori banding Pembanding halaman 5, 6, dan 7 yang menjelaskan kesalahan dan kekeliruan penerapan hukum pembuktian yang ke 2 (dua) yang dilakukan oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang.

Tanggapan :

Bahwa perlu Terbanding I, II, III, IV, V dan Turut Terbanding (Tergugat I, II, III, IV, V, dan Turut Tergugat) sampaikan Pembandig (Penggugat)



keliru dan tidak teliti karena tidak mempunyai bukti otentik Surat kepemilikan objek tanah tersebut dan hanya menyampaikan hal-hal yang tidak bisa dibuktikan oleh Pemanding (Penggugat) sendiri, hal tersebut bisa dilihat dari gugatan, fakta persidangan, dan memori bandingnya dimana Pemanding (Penggugat) jelas kurang memahami arti dari transaksi jual beli yang sebenarnya, yang sudah Terbanding (Tergugat) uraikan dalam Jawaban, Duplik, Kesimpulan dan sudah diputuskan oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang yang pokoknya Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya, artinya sudah jelas Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang dalam pertimbangannya sudah tepat dan benar karena Pemanding (Penggugat) tidak bisa membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya, dan gugatan pemanding (Penggugat) terhadap objek sengketa dimana kesepakatan antara Pemanding (Penggugat) dengan Terbanding I (Tergugat I) cacat hukum karena tidak memenuhi syarat-syarat jual beli yang sah sesuai dengan azas jual beli yaitu terang dan tunai, hal ini juga sesuai dengan kenyataannya Terbanding I (Tergugat I) sama sekali tidak pernah melihat kwitansi ataupun menandatangani kwitansi jual beli tersebut, sehingga Terbanding I (Tergugat I) menduga kwitansi yang disampaikan oleh Pemanding (Penggugat) adalah palsu;

k. Bahwa kuasa Pemanding (Penggugat) dalam memori bandingnya menerangkan keterangan saksi DAMIANUS RIUH yang sangat berbeda dengan keterangannya pada saat pemeriksaan persidangan di tingkat pertama, dapat kami jelaskan keterangan saksi DAMIANUS RIUH sebelum memberi keterangan disumpah menurut agama dan kepercayaan yang dianutnya, saksi menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai RW (Rukun Warga), menjabat sebagai KADUS (Kepala Dusun), sebagai KADES (Kepala Desa), Menjabat sebagai Dewan Adat;
- Bahwa saksi menjelaskan kurun waktu hampir 20 (dua puluh) Tahun saksi menjabat posisi penting di Desa tetapi saksi tidak pernah diundang oleh Pemanding (Penggugat) untuk hadir dalam melakukan mediasi yang dilakukan dikantor Desa;
- Bahwa saksi menerangkan tidak pernah melihat Kwitansi PANJAR Pembelian tanah karena dari pihak pemanding (Penggugat) tidak pernah mengundang saksi;



- Bahwa Terbanding bingung apa yang disampaikan Kuasa Pembanding (Penggugat) yang menjelaskan keterangan saksi DAMIANUS RIUH, padahal sangat berbeda dengan apa yang saksi ucapkan di depan persidangan, Pembanding (Penggugat) memberikan keterangan yang mengada-ada tidak sesuai dengan fakta yang terungkap di persidangan, narasi yang dibangun oleh Pembanding (Penggugat) tidak mempunyai dasar sama sekali, berusaha untuk menghilangkan fakta yang sebenarnya;

- I. Bahwa Pembanding (Penggugat) dalam memori bandingnya di point 7 (tujuh) menyatakan bahwa Tindakan Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang yang menghilangkan atau mengubah keterangan dari Pembanding (Penggugat);

Tanggapan :

Bahwa Terbanding I,II,III, IV, V, dan Turut Terbanding (Tergugat I,II, III, IV, V, dan Turut Tergugat) sampaikan justru sebaliknya Pembanding (Penggugat) tidak jujur dalam memori bandingnya yang sengaja menghilangkan keterangan dari saksi YR, SWANDI yang disampaikan pada saat pemeriksaan di depan Pengadilan Negeri Ketapang yang memberikan keterangan pada saat mediasi yang dilakukan di kantor Desa, yang pada pokoknya memberikan keterangan tidak pernah melihat dan mengetahui Bukti P-1 dan P-2, yang merupakan bukti pembayaran PANJAR Pembelian Tanah, seharusnya Pembanding (Penggugat) menunjukkan Bukti P-1 dan P-2 pada saat mediasi kepada saksi YR. SWANDI pada saat itu, tetapi tidak diperlihatkan;

Bahwa Terbanding I (Tergugat I) saja tidak pernah melihat kwitansi tersebut apalagi menandatangani, kwitansi itu timbul karena adanya permasalahan sengketa tanah ini pada tahun 2019, sedangkan waktu penyerahan uang pertama tahun 1998 dan penyerahan uang pada tahun 1999 tanpa ada secarik kertas apa lagi kwitansi tidak ada sama sekali;

Bahwa patut diduga kwitansi tersebut sengaja dibuat oleh Pembanding (Penggugat) disaat permasalahan ini timbul pada tahun 2019;

Bahwa jika Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak yang memeriksa perkara ini simak baik-baik pada kwitansi yang ke 2 (dua) menjelaskan PANJAR PEMBELIAN TANAH, kata Panjar sendiri dalam kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) artinya uang tanda jadi



atau uang muka atau lebih dikenal uang DP (Down Payment), oleh karena itu jika panjar berarti masih ada sisa pembayaran selanjutnya dan pembelian tanah tersebut belum selesai, tiba tiba Pembanding (Penggugat) mengklaim objek tanah tersebut adalah miliknya dan sudah dibayar lunas, hal ini sangat keliru dan menyesatkan;

Bahwa dari kata kata PANJAR PEMBELIAN TANAH dalam kurun waktu yang sangat lama dari tahun 2000 sampai tahun 2019 kurang lebih 19 (sembilan belas tahun) sampai timbulnya permasalahan ini tidak ada pelunasan atas objek tanah tersebut, artinya Pembanding (Penggugat) adalah Pembeli yang tidak beretiked baik sehingga uang tersebut gugur dengan sendirinya karena proses Jual Beli tanah yang sah harus sesuai dengan asas Terang dan Tunai;

Bahwa keterangan dari Pembanding (Penggugat) yakni keterangan dari saksi BRIPKA MUHAMMAD AZIZ menerangkan waktu mediasi dikantor Desa saksi hanya mendengar Terbanding I (Tergugat I) menerima uang sebesar Rp. 250.000,-(dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan uang sebesar Rp. 500.000,-(lima ratus ribu) tetapi Terbanding I (Tergugat I) tidak pernah melihat apalagi menandatangani kwitansi tersebut;

Bahwa saksi menerangkan Pembanding (Penggugat) tidak pernah memperlihatkan kedua Kwitansi tertanggal 5 Maret 1998 dan Kwitansi tanggal 30 September 1999 pada saat mediasi dikantor Desa;

Bahwa Pembanding (Penggugat) tidak transparan, tidak jujur pada saat mediasi dikantor Desa, sehingga menimbulkan pertanyaan dari kami Terbanding ada apa sampai Pembanding (Penggugat) tidak menunjukkan bukti kwitansi tersebut pada saat mediasi ?;

Bahwa hal ini terjawab sudah pada persidangan di Pengadilan Negeri Ketapang Judex Factie menolak gugatan Penggugat seluruhnya karena Penggugat tidak dapat membuktikan transaksi Jual Beli tersebut, karena kwitansi yang menjadi dasar bukti penggugat cacat hukum dan tidak pernah diketahui apalagi ditandatangani oleh Terbanding I (Tergugat I) sehingga transaksi jual beli tanah tersebut batal, tidak mempunyai kekuatan hukum dan sangat bertentangan dengan asas transaksi jual beli yaitu Terang dan Tunai;

Bahaw dengan demikian jelas dan terang secara hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang dalam pertimbangan hukumnya telah sesuai dengan duduk perkara (Feltelijke Groenden) dan begitu juga



pertimbangan tentang hukumnya (Rechts Gronden) sesuai dengan analisa hukum dalam perkara a quo;

Tanggapan dalam Memori Banding Halaman 8 (delapan) PRIMAIR angka 2 (dua):

Kesepakatan harga tanah sesuai dengan apa yang Pembanding semula Penggugat inginkan adalah sebesar Rp. 20.000-(dua puluh ribu rupiah) permeter, harga itupun Terbanding I semula Tergugat I pakai samakan dengan harga dari Pembanding semula Penggugat;

KESIMPULAN:

Bahwa berdasarkan apa yang sudah kami uraikan diatas dapat kami simpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa penguasaan saja terhadap objek tanah sengketa tanpa ada bukti adanya alas hak (*Rechtstitel*) dari pada penguasaan, belumlah membuktikan Pembanding semula Penggugat adalah pemilik tanah tersebut hal ini sesuai dengan **Yurisprudensi Nomor : 010K/SIP/1983**;
2. Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang tidak bertentangan dengan Hukum karena Pembanding semula Penggugat tidak bisa membuktikan alasan-alasan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan hak kepelilikan atas objek tanah tersebut;
3. Bahwa Pembanding semula Penggugat sebagai pembeli tanah adalah pembeli yang dikualifikasikan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, pada saat pembelian sama sekali tidak meneliti Hak dan Status para penjual atas tanah terpekara, pembeli melanggar asas tunai dan terang dalam transaksi jual-beli tanah, oleh karena itu pembeli tidak pantas dilindungi dalam transaksi ini, hal ini sesuai dengan **Yurisprudensi Nomor : 1816K/PDT/1989**;
4. Bahwa Perjanjian Jual-Beli yang dibuat dibawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa adalah merupakan "*Misbruik Van Omstandig Heiden*" yang dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur pasal 1320 KUHPerdara, hal ini sesuai dengan **Yurisprudensi Nomor : 2356K/Pdt/2008**;

PERMOHONAN :

Bahwa Berdasarkan apa yang kami uraikan dan simpulkan diatas maka dengan ini Terbanding I, II, III, IV, V, dan Turut Terbanding (Tergugat I, II, III, IV, V, dan Turut Tergugat) Mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak dan atau Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak yang memeriksa perkara ini,



berkenan mengambil keputusan hukum dalam perkara a quo dengan dictumnya sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Banding dari Pembanding (Penggugat) seluruhnya;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ketapang Nomor.:53/Pdt.G/2019/PN.Ktp;
3. Menghukum Pembanding (Penggugat) untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini serta perkara Banding;
4. Bila mana Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Telah membaca Relaas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding [Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Ktp.](#) yang dilaksanakan oleh Jurusita Pada Pengadilan Negeri Ketapang yang menerangkan bahwa pada hari Rabu, tanggal 2 September 2020 telah menyerahkan kontra memori banding dari Kuasa Hukum Para Terbanding dan Turut Terbanding semula Kuasa Hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Kuasa Hukum Penggugat;

Telah membaca Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) [Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Ktp](#) yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Ketapang yang menerangkan bahwa pada hari Jumat, tanggal 14 Agustus 2020 telah memberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Kuasa Hukum Penggugat untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini;

Telah membaca Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) [Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Ktp](#) jo Nomor 5/Akta.Banding/2020/PN Ktp yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa pada hari Senin, tanggal 27 Juli 2020 telah memberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Terbanding dan Turut Terbanding semula Kuasa Hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Ketapang Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Ktp diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 8 Juli 2020, atas putusan itu Kuasa Hukum Penggugat mengajukan permohonan banding pada hari Senin tanggal 20 Juli 2020, dengan



demikian permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding dari Kuasa Hukum Penggugat secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Ketapang Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Ktp, tanggal 8 Juli 2020 yang dimohonkan banding, dan telah pula membaca dan mempelajari dengan seksama memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Kuasa Hukum Penggugat serta kontra memori banding dari Kuasa Hukum Para Terbanding dan Turut Terbanding semula Kuasa Hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa keberatan yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Kuasa Hukum Penggugat dalam memori bandingnya terhadap Putusan Pengadilan Negeri Ketapang Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Ktp, tanggal 8 Juli 2020, ternyata tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, keberatan yang dikemukakan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Kuasa Hukum Penggugat dalam memori bandingnya hanyalah merupakan dalil-dalil ulangan saja yang telah dipertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama didalam putusannya, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum yang menjadikan dasar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama baik Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara sudah tepat dan benar dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, oleh karena itu alasan-alasan yang menjadi dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dapat disetujui dan diambil alih yang selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka keberatan dari Kuasa Hukum Pembanding semula Kuasa Hukum Penggugat dalam memori bandingnya haruslah dikesampingkan dan ditolak karena tidak berdasarkan hukum, sedangkan mengenai kontra memori banding dari Kuasa Hukum Para Terbanding dan Turut Terbanding semula Kuasa Hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat yang berpendapat bahwa putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Ketapang tidak bertentangan dengan Hukum dan memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak menguatkan putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Ketapang Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Ktp, dapat diterima karena berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Ketapang Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Ktp, tanggal 8 Juli 2020, yang dimohonkan banding dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding besarnya sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009, Reglemen Tot Regeling Van Het Rechts Wezen in De Gewesten Buiten Java en Madura Stb 1947 / 227 R.Bg / Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura (khususnya pasal 199 – 205) dan Peraturan Perundang-Undangan lain yang terkait;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Kuasa Hukum Penggugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ketapang Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Ktp, tanggal 8 Juli 2020, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari Jumat, tanggal 6 November 2020 oleh kami, Polin Tampubolon, S.H., Hakim Ketua Majelis, Jhon Halasan Butar-Butar, S.H., M.Si., M.H., dan Diah Siti Basariah, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 87/PDT/2020/PT PTK tanggal 19 Oktober 2020, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa tanggal 10 November 2020** oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Tulus Suwarso, S.H., Panitera

Halaman 58 dari 59 halaman Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT PTK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pontianak yang ditunjuk oleh Plt.Panitera Pengadilan Tinggi Pontianak berdasarkan Surat Penunjukan Nomor 87/PDT/2020/PT PTK, tanggal 19 Oktober 2020, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua:

Jhon H.Butar-Butar, S.H.,M.Si.,M.H.

Polin Tampubolon,S.H.

Diah Siti Basariah,S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti:

Tulus Suwarso, S.H.

Perincian biaya perkara :

• Materai	Rp.	6.000,-
• Redaksi	Rp.	10.000,-
• Pemberkasan	Rp.	134.000,-
Jumlah	Rp.	150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).