



P U T U S A N
Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sengeti yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

DARNA HOTMA SILITONGA, Tempat dan Tanggal Lahir: Tapanuli Utara, 25 April 1968, Alamat: Jalan Besar Delitua Nomor 52 L.K.IV, Kelurahan/Desa Deli Tua Timur, Kecamatan Deli Tua, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Vernandus Hamonangan, S.H., M.H., dan Lusiana Simbolon, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Monang Sitanggang, SH., MH. & Partners yang beralamat di Komplek New Castle Blok D Nomor 9, Kelurahan Kenali Asam Bawah, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, Provinsi Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2357/SK.Pdt/KH-MS/VI/2023 tanggal 01 Juni 2023 yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal 20 Juli 2023 dengan Nomor Register 144/SK/Pdt/2023/PN Snt, untuk **selanjutnya disebut sebagai Penggugat;**

Lawan:

PT. MITRA MANDIRI JAMBI, yang beralamat di Jalan Kapten Patimura Nomor 80, Kelurahan Kenali Besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, yang diwakili oleh Syeh Said selaku Direktur PT. Mitra Mandiri Jambi, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Mitra Mandiri Jambi Nomor 05 tanggal 26 September 2018 yang dibuat dihadapan Sulestari, S.H., M.Kn., Notaris di Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jumanto, S.H., Hery, S.H., dan Muhammad Amin Hutapea, S.H., Para Advokat / Penasihat Hukum pada Kantor JUMANTO -SURATNO & REKAN, yang beralamat di Gedung NGK lantai 3 Jalan Pangeran

Halaman 1 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Diponegoro Nomor 20, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 29/Adv.JS-R/SK.Pert/VI/2023 tanggal 28 Juni 2023 yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal 20 Juli 2023 dengan Nomor Register 150/SK/Pdt/2023/PN Snt, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MUARO JAMBI PROVINSI

JAMBI, yang beralamat di Komplek Perkantoran Bukit Cinto, Sengeti, Sengeti, Kecamatan Sekernan, Kabupaten Muaro Jambi, 36381, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kurniyawati, S.H., M.H., Abdul Kholil, S.H., R. F. Bagus Adhi Pradana, S.H., Dian Ayu Istyaningrum, S.H., Mellisa Indah Pratiwi, S.H., M.Ridho Habibullah dan Herman Sugianto, S.Kom., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 478/SKu-15.05.MP.02.01/VII/2023 tanggal 06 Juli 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti tanggal 02 Agustus 2023 dengan Nomor Register 164/SK/Pdt/2023/PN Snt, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG JAMBI, yang beralamat di Jalan Hm. Yusuf Singedekane, Sungai Putri, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

BANK MANDIRI KCP JAMBI TELANAIPURA, yang beralamat di Jalan Mayjen H.M.J Jl. Hm. Yusuf Singedekane Nomor 27, Sungai Putri, Kecamatan Telanaipura Kota Jambi, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU (DPMPTSP) KABUPATEN MUARO JAMBI, yang beralamat di Bukit Baling, Kecamatan Sekernan, Kabupaten Muaro Jambi, Jambi 36381, yang diwakili M.Zuharman, S.E., M.M. selaku Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan

Halaman 2 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

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)



Terpadu Satu Pintu Kabupaten Muaro Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gartam Handaya, S.H., M.H., M. Rian Padli, S.STP., Denny Hendra, S.H., dan Yayan Suryana D, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 180/207/DPMPSTP tanggal 18 Juli 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti tanggal 20 Juli 2023 dengan Nomor Register 149/SK/Pdt/2023/PN Snt, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Juni 2023 yang diterima melalui Sistem Informasi Pengadilan dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal 15 Juni 2023 dalam Register Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. TENTANG FORMIL OBJEK PERKARA

1. Bahwa GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ini terkait sengketa kepemilikan atas benda tetap (barang tak bergerak), maka dalam hal ini berlaku asas *forum rei sitae* yaitu kewenangan mengadili pengadilan berdasarkan dimana letak benda tetap berlokasi;
2. Bahwa Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 118 ayat (3) HIR, dikutip dari kalimat terakhir berbunyi:

... atau kalau tuntutan itu tentang benda tetap, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukum terletak barang itu".

Ketentuan yang sama diatur dalam Pasal 142 ayat (5) RBg, berbunyi:

....dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut, jika barang tetap itu terletak di dalam wilayah hukum beberapa pengadilan negeri, gugatan diajukan kepada salah satu ketua pengadilan negeri tersebut atas pilihan penggugat".

Hal yang sama juga diatur dalam Pasal 99 ayat (8) dan (9) Rv. berbunyi:

Halaman 3 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam perkara mengenai hak atas benda tetap, di hadapan hakim yang di wilayah hukumnya terletak benda tetap tersebut".

3. Bahwa benda tetap (barang tak bergerak) milik PENGUGAT tersebut yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor. 1313 yang terletak di Desa/Kelurahan : Mendalo Darat, **Kecamatan: Jambi Luar Kota**, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi dalam hal ini objek Perkara *a quo*;
 4. Bahwa berdasarkan UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 54 TAHUN 1999 TENTANG PEMBENTUKAN KABUPATEN SAROLANGUN, KABUPATEN TEBO, KABUPATEN MUARO JAMBI, DAN KABUPATEN TANJUNG JABUNG TIMUR pada Pasal 5 berbunyi: Kabupaten Muaro Jambi berasal dari sebagian wilayah Kabupaten Batang Hari yang terdiri atas:
 - a. **Kecamatan Jambi Luar Kota;**
 - b. Kecamatan Sakernan;
 - c. Kecamatan Kumpeh Ulu;
 - d. Kecamatan Maro Sebo;
 - e. Kecamatan Kumpeh; dan
 - f. Kecamatan Mestong;
 5. Bahwa secara administrasi **Kecamatan Jambi Luar Kota** yang dahulunya termasuk dalam bagian wilayah Kabupaten Batang Hari beralih Menjadi Wilayah Administrasi Kabupaten Muaro Jambi Pasca Berlakunya UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 54 TAHUN 1999 TENTANG PEMBENTUKAN KABUPATEN SAROLANGUN, KABUPATEN TEBO, KABUPATEN MUARO JAMBI, DAN KABUPATEN TANJUNG JABUNG TIMUR;
 6. Bahwa bidang tanah SHM No. 1313 milik PENGUGAT yang Terletak di **Kecamatan Jambi Luar Kota** awalnya bagian wilayah Administrasi Kabupaten Batang Hari, selanjutnya telah Menjadi wilayah administrasi **Kabupaten Muaro Jambi**;
 7. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka kewenangan mengadili dalam perkara ini berada pada Pengadilan Negeri Sengeti yang berkedudukan di Kabupaten Muaro Jambi;
- B. Fakta dan Fakta Hukum dasar diajukan gugatan *a quo*;
1. Fakta Hukum PENGUGAT:
 - a. Bahwa **PENGUGAT** membeli bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 1313 seluas **1018 M²**, yang terletak di Lokasi di

Halaman 4 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

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

Desa/Kelurahan : Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi pada Tahun 1998;

- b. Bahwa **PENGGUGAT** membeli bidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli tgl. 28 Maret 1998 Nomor: 233/III/JLK/98 atas Surat Pernyataan Tanah yang dipunyai pemohon tgl 28-3-1998 (Psl.2.PMDN.Sk.59.DDA.1970) yang dibuat oleh PPAT. Achmad Yusni. BA;
- c. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1313 seluas **1018 M²** telah beralih nama atas nama **PENGGUGAT** pada tanggal 1 April 1998;
- d. **Bahwa uraian asal usul SHM No. 1313:**
 - Bahwa SHM No. 1313 Berasal dari Sertipikat Hak Milik 407;
 - Bahwa Sertipikat Hak Milik 407 dilakukan Beberapa Pemecahan Sertipikat dimana Dahulunya Tanah dari SHM 407 dijual dalam Bentuk Kaplingan yang mana Salah Satu Pecahannya adalah Sertipikat Hak Milik No. 1313 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1306 atas nama HEPPI MURNI;
 - Bahwa SHM 407 Langsung Berbatasan dengan Jalan Lintas Timur Sumatera;
- e. Bahwa adapun Batas-Batas Tanah Sertipikat Hak Milik No. 1313 milik **PENGGUGAT** adalah:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah hak;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : GS 1355/1988 dan GS 1367/1988;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Hak
- f. Bahwa setelah pembelian bidang tanah tersebut, **PENGGUGAT** mendirikan Pondok/Gubuk diatas bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 1313 milik **PENGGUGAT**;

2. Fakta Hukum **TERGUGAT**:

- a. Bahwa **TERGUGAT** memperoleh sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11175 atas nama **PT. MITRA MANDIRI JAMBI** yang terletak di Desa/Kelurahan : Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi, yang semula Sertifikat Hak Milik Nomor : 293 yang terletak di Desa/Kelurahan : Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi;

Halaman 5 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

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

- b. Bahwa **TERGUGAT** Merupakan Pengembang/Developer **PERUMAHAN GRIYA SYAFANA 2** dengan nama **PT. MITRA MANDIRI JAMBI** dan melakukan pembangunan **PERUMAHAN GRIYA SYAFANA 2** berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11175/Desa: Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi, yang mana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11175 tersebut kemudian dipecah oleh **TERGUGAT** menjadi beberapa Sertipikat, dimana pecahan SHGB tersebut diantaranya sebagai berikut:
- SHGB No. 11211 atas Nama PT. MITRA MANDIRI JAMBI yang terletak di desa Mendalo Darat, kecamatan Jambi Luar Kota, kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi;
 - SHGB No. 11212 atas Nama PT. MITRA MANDIRI JAMBI yang terletak di desa Mendalo Darat, kecamatan Jambi Luar Kota, kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi;
 - SHGB No. 11213 atas Nama PT. MITRA MANDIRI JAMBI yang terletak di desa Mendalo Darat, kecamatan Jambi Luar Kota, kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi;
- c. Bahwa terhadap beberapa pecahan sertipikat hak guna bangunan pada poin b diatas telah berdiri diatas Sertipikat Hak Milik No. 1313 yang terletak di Desa/Kelurahan : Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi milik PENGUGAT:
- d. Bahwa **TERGUGAT** melakukan Perbuatan Melawan Hukum diatas bidang tanah SHM No. 1313 terletak di Desa/Kelurahan : Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi milik **PENGUGAT** dengan cara melakukan *Land Clearing* diatas bidang tanah milik **PENGUGAT**;
3. Fakta Hukum **PARA TURUT TERGUGAT:**
- 1) **TURUT TERGUGAT I**
- a. Bahwa **TURUT TERGUGAT I** dalam hal ini adalah **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MUARO JAMBI PROVINSI JAMBI** yang telah menerbitkan pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11175 di Desa/Kelurahan : Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro

Halaman 6 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

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

Jambi, Provinsi Jambi milik **TERGUGAT** menjadi beberapa Sertipikat Hak Guna Bangunan, beberapa diantaranya:

- SHGB No. 11211 atas Nama PT. MITRA MANDIRI JAMBI yang terletak di desa Mendalo Darat, kecamatan Jambi Luar Kota, kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi;
- SHGB No. 11212 atas Nama PT. MITRA MANDIRI JAMBI yang terletak di desa Mendalo Darat, kecamatan Jambi Luar Kota, kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi;
- SHGB No. 11213 atas Nama PT. MITRA MANDIRI JAMBI yang terletak di desa Mendalo Darat, kecamatan Jambi Luar Kota, kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi;

b. Bahwa **TERGUGAT** bersama-sama **TURUT TERGUGAT I** keliru meletakkan bidang tanah Sertipkat Hak Guna Bangunan No. 11175 di Desa/Kelurahan : Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi yang mana selanjutnya melakukan pemecahan atas Sertipkat Hak Guna Bangunan No. 11175 diatas bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 1313 yang terletak di Desa/Kelurahan: Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi milik **PENGUGAT**;

2) **TURUT TERGUGAT II** dan **TURUT TERGUGAT III**

a. Bahwa **TURUT TERGUGAT II** dan **TURUT TERGUGAT III** adalah Pihak BANK yang telah memberikan program pembiayaan kepada **PT. MITRA MANDIRI JAMBI** atas usaha Pembangunan Perumahan Griya Syafana 2, padahal tanah tersebut memiliki sengketa dalam perkara *a quo*;

3) **TURUT TERGUGAT IV**

- a. Bahwa **TURUT TERGUGAT IV** selaku dinas yang menyelenggarakan administrasi dibidang perizinan, dalam hal ini menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- b. Bahwa **TERGUGAT** memiliki usaha yaitu Perumahan Griya Syafana 2 yang terletak Desa/Kelurahan: Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi,

Halaman 7 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

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

Provinsi Jambi, yang mana secara wilayah administrasi termasuk dalam Kabupaten Muaro Jambi. Untuk itu yang menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah TERGUGAT IV;

Adapun **dalil-dalil PENGGUGAT mengajukan gugatan ini adalah sebagai berikut**

1. Bahwa tentang Formil Objek Perkara serta fakta dan Fakta Hukum yang menjadi dasar diajukan gugatan terurai tersebut diatas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil **PENGGUGAT** *in cassu*;
2. Bahwa **PENGGUGAT** adalah pemilik hak atas bidang tanah yang Terletak di Desa/Kelurahan : Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi dengan bukti kepemilikan hak yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1313 **dengan uraian sebagai berikut:**

- 1) Sertifikat Hak Milik No. 1313, Desa/Kelurahan : Mendalo Darat dengan **surat Ukur Nomor: 1354/ 1987** Tanggal 31 Desember 1987 dengan luas **1018 M²**, terletak di Desa/Kelurahan : Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi, dengan batas-batas tanah:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah hak;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : GS 1355/1988 dan GS 1367/1988;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Hak;

- 2) Bahwa **PENGGUGAT** merupakan pembeli yang beritikad baik yang memperoleh hak atas bidang tanah **SHM No. 1313** tersebut, berdasarkan Akta Jual Beli tgl. 28 Maret 1998 Nomor: 233/III/JLK/98 atas Surat Pernyataan Tanah yang dipunyai pemohon tgl 28-3-1998 (Psl.2.PMDN.Sk.59.DDA.1970) yang dibuat oleh PPAT. Achmad Yusni. BA;

- 3) **Bahwa uraian asal usul SHM No. 1313:**

- Bahwa SHM No. 1313 Berasal dari Sertipikat Hak Milik 407;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik 407 dilakukan Beberapa Pemecahan Sertipikat dimana Dahulunya Tanah dari SHM 407 dijual dalam Bentuk Kaplingan yang mana Salah Satu Pecahannya adalah Sertipikat Hak Milik No. 1313 dan Sertipikat hak Milik Nomor : 1306 atas nama HEPPI MURNI;

Halaman 8 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

Disclaimer

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



- Bahwa SHM 407 Langsung Berbatasan dengan Jalan Lintas Timur Sumatera;

3. Bahwa semenjak **PENGGUGAT** membeli dan menguasai Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik No. 1313 di Desa/Kelurahan : Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi sampai dengan sekarang, **PENGGUGAT** menguasai fisik bidang tanah tersebut dengan cara : membuat pondok/gubuk diatas tanah **PENGGUGAT**;
4. Bahwa **PENGGUGAT** secara terus menerus menguasai bidang tanah milik **PENGGUGAT**, tidak pernah ada permasalahan ataupun sanggahan dari Pihak manapun terhadap tanah milik **PENGGUGAT**;
5. Bahwa Pada saat **PENGGUGAT** hendak melakukan kegiatan pengolahan lahan diatas bidang tanah SHM No. 1313 di Desa/Kelurahan : Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi, ternyata **TERGUGAT** sedang melakukan kegiatan tanpa hak, di atas bidang tanah milik **PENGGUGAT** tersebut, dengan cara *Land Clearing* menggunakan Dozer sehingga pondok/gubuk yang dibangun oleh **PENGGUGAT** sudah tidak tampak lagi;
6. Bahwa setelah **TERGUGAT** melakukan *Land Clearing* diatas tanah **PENGGUGAT**, pada tanggal 11 April 2022 **PENGGUGAT** mendirikan Plang Pemberitahuan Kepemilikan Bidang Tanah di atas bidang Tanah **PENGGUGAT** SHM No. 1313 di Desa/Kelurahan : Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi;



Plang Pemberitahuan Kepemilikan Bidang Tanah **PENGGUGAT** SHM. 1313 (11 April 2022)



7. Bahwa sekira tanggal 27 Mei 2022 saat **PENGUGAT** ke lokasi bidang tanah **PENGUGAT**, Plang Tersebut sudah tidak ada lagi dan tanah milik **PENGUGAT** telah semuanya dilakukan *Land Clearing* oleh **TERGUGAT**;



Milik **PENGUGAT** telah di *Land Clearing* oleh **TERGUGAT** (27 Mei 2022)

8. Bahwa pada tanggal 07 November 2022 **PENGUGAT** mengirimkan Surat Pemberitahuan disertai Laporan Pengaduan terkait permasalahan ini kepada **TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III**, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang pada pokoknya menyampaikan agar pihak bank dalam hal pemberian program pembiayaan terhadap **TERGUGAT** untuk melakukan prinsip kehati-hatian dan menjauhkan diri dari sengketa berkelanjutan yang dapat ditimbulkan oleh **TERGUGAT**;
9. Bahwa selanjutnya pada tanggal 19 Desember 2022 **PENGUGAT** mengirimkan Surat Pemberitahuan disertai Laporan Pengaduan terkait permasalahan ini kepada **TURUT TERGUGAT IV** yang pada pokoknya menyampaikan keberatan atas berdirinya bangunan perumahan Griya Syefana 2 diatas tanah milik **PENGUGAT** serta meminta agar Izin-Izin yang telah terbit atas perumahan tersebut untuk ditinjau ulang. Bila Izin-Izin belum terbit, seperti IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dan sebagainya, agar tidak diterbitkan;
10. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11175 di Desa/Kelurahan : Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi milik **TERGUGAT** terurai sebagai berikut:
- a. Bahwa diketahui Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11175 di Desa/Kelurahan : Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi berasal dari sertipikat Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor. 293 di Desa/Kelurahan : Mendalo Darat, Kecamatan:
Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi;

b. Bahwa **TERGUGAT** merupakan Pembeli yang BERITIKAD TIDAK BAIK, tidak memastikan batas-batas bidang tanah, melakukan pen-Doze-ran pondok/gubuk, dan meletakkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11175 yang terletak di Desa: Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi, diatas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor. 1313 yang terletak di Desa: Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi milik **PENGUGAT**;

c. Bahwa **TERGUGAT** bersama-sama **TURUT TERGUGAT I** keliru meletakkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11175 yang terletak Desa: Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi, yang mana selanjutnya melakukan pemecahan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11175 yaitu menjadi beberapa Sertipikat Hak Guna Bangunan, beberapa diantaranya:

- SHGB No. 11211 atas Nama PT. MITRA MANDIRI JAMBI yang terletak di desa Mendalo Darat, kecamatan Jambi Luar Kota, kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi;
- SHGB No. 11212 atas Nama PT. MITRA MANDIRI JAMBI yang terletak di desa Mendalo Darat, kecamatan Jambi Luar Kota, kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi;
- SHGB No. 11213 atas Nama PT. MITRA MANDIRI JAMBI yang terletak di desa Mendalo Darat, kecamatan Jambi Luar Kota, kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi;

11. Bahwa selanjutnya **PENGUGAT** mengajukan Permohonan Blokir pada tanggal 19 Desember 2022 kepada **TURUT TERGUGAT I** agar mencegah **TERGUGAT** melanjutkan pembangunan diatas bidang tanah milik **PENGUGAT**, yaitu sebagai berikut:

- SHGB No. 11211 atas Nama PT. MITRA MANDIRI JAMBI yang terletak di desa Mendalo Darat, kecamatan Jambi Luar Kota, kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi untuk di catatkan **Blokir** dan di berikan Tanda Terima Dokumen Nomor berkas permohonan : 41375/2022 pada tanggal 19 Desember 2022;
- SHGB No. 11212, atas Nama PT. MITRA MANDIRI JAMBI yang terletak di desa Mendalo Darat, kecamatan Jambi Luar Kota,

Halaman 11 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

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)



kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi untuk di catatkan **Blokir** dan di berikan Tanda Terima Dokumen Nomor berkas permohonan : 41395/2022 pada tanggal 19 Desember 2022;

- SHGB no. 11213 atas Nama PT. MITRA MANDIRI JAMBI yang terletak di desa Mendalo Darat, kecamatan Jambi Luar Kota, kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi untuk di catatkan **Blokir** dan di berikan Tanda Terima Dokumen Nomor berkas permohonan : 41392/2022 pada tanggal 19 Desember 2022;

Dimana Permohonan Blokir tersebut akan tetap terblokir sampai permasalahan *a quo* telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

12. Bahwa **TURUT TERGUGAT I** dalam menyikapi Permasalahan antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT** tersebut diatas, dimana telah dilaksanakan Mediasi yang difasilitasi oleh **TURUT TERGUGAT I**, dan hasil dari Mediasi tertanggal 29 Mei 2023 tersebut **pada pokoknya: TERGUGAT bersedia mengganti rugi tanah milik PENGUGAT yang telah di Land Clearing oleh TERGUGAT secara melawan hukum seluas 1018 M2 dengan Harga Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) untuk seluruh bidang tanah milik PENGUGAT, Namun harga tersebut PENGUGAT tidak setuju dengan nilai yang ditawarkan TERGUGAT karena nilai kerugian yang dialami PENGUGAT sangat jauh dari nilai yang ditawarkan oleh TERGUGAT;**

13. Bahwa atas perbuatan **TERGUGAT** melakukan kegiatan tanpa hak diatas bidang tanah SHM No. 1313 milik PENGUGAT dengan cara *Land Clearing*, menghancurkan gubuk, merobohkan Pohon durian, pohon jengkol serta membuat bidang tanah milik PENGUGAT tergenang air adalah **Perbuatan Melawan Hukum**. Hal ini diatur dalam Pasal 1365, 1366, 1367 KUHPerdara;

Pasal 1365 KUHPerdara berbunyi:

"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut".

Pasal 1366 KUHPerdara berbunyi:

"setiap orang bertanggungjawab, bukan hanya kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya".

Pasal 1367 KUHPerdara berbunyi:



"seorang tidak saja bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya"

Kemudian menurut: **Hoge Raad** menyatakan bahwa Perbuatan Melawan Hukum tidak hanya melanggar Undang-Undang akan tetapi juga melanggar kaedah kesusilaan dan kepatutan, Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas harus diartikan sebagai berbuat, atau tidak berbuat yang bertentangan dengan :
a. Hak Subyektif orang lain, b. Kewajiban hukum pelaku, c. Kaedah kesusilaan, d. Kepatutan dalam masyarakat

14. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka atas apa yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT**, **PENGUGAT** mengalami kerugian, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Moril, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

A. KERUGIAN MATERIIL :

- Merupakan kerugian nyata diderita oleh **PENGUGAT** atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT**. Adapun Kerugian Materiil yang dialami dan menyebabkan **PENGUGAT** tidak dapat menikmati atas pemanfaatan tanah yang dipergunakan oleh **TERGUGAT** seluas 1018 M²;
- Menurut harga pasar pemanfaat tanah digunakan sebagai rumah komersil, jika dinilai harga tanah tersebut adalah senilai Rp. 500.000,- / Meter;

Sehingga total luas tanah yang dipergunakan **TERGUGAT** diperhitungkan dengan harga per meter menurut harga pasar saat ini, maka terhadap kerugian materiil yang dialami **PENGUGAT** senilai;

Luas tanah (1018 m² x Rp 500.000,-) = **Rp 509.000.000,-** (lima ratus sembilan juta rupiah);

B. KERUGIAN MORIL :

Bahwa kerugian mana secara Moril tidak terkira, kerugian Moril sulit dihitung, namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini apabila diperhitungkan kerugian yang ditanggung oleh **PENGUGAT** adalah sebesar **Rp. 500.000.000,-** (lima ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh **TERGUGAT** sekaligus dan tunai *mutandis mutatis* seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);



Sehingga TOTAL KERUGIAN Materil dan Moril senilai Rp. 1.009.000.000,- (satu milyar sembilan juta rupiah);

15. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi PENGUGAT sangat beralasan hukum Menghukum TERGUGAT untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah yang dikuasai dengan seketika tanpa dibebani hak apapun kepada PENGUGAT;
16. Bahwa wajar apabila Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,-/hari apabila Tergugat tidak mematuhi isi dari putusan perkara ini;
17. Bahwa pengajuan Gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang cukup serta atas dasar hukum, maka sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *Verzet*, *Banding*, maupun *Kasasi*;
18. Bahwa perbuatan TERGUGAT merupakan **Perbuatan Melawan Hukum** maka sudah sepatutnya pula menurut hukum, Pengadilan Negeri Sengeti *cq.* Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan bagi TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

Berdasarkan Alasan-alasan tersebut di atas, PENGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Sengeti *Cq* Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah seluas **1018 M²** dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) **Nomor : 1313** Desa/Kelurahan : Mendalo Darat dengan **surat Ukur Nomor: 1354/ 1987** Tanggal 31 Desember 1987, terletak di Desa/Kelurahan : Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi dengan batas-batas tanah;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah hak;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : GS 1355/1988 dan GS 1367/1988;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Hak;

Adalah Sah Milik PENGUGAT;

3. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT yang melakukan *Land Clearing*, Perobohan Pondok/Gubuk, diatas bidang tanah PENGUGAT adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** (*Onrechtmatigedaad*);



4. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11175 Desa/Kelurahan : Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi atas nama **PT. MITRA MANDIRI JAMBI** beserta turunannya yang semula berasal dari SHM No. 293 Desa/Kelurahan : Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi;
5. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar ganti kerugian atas kegiatan tanpa hak diatas bidang tanah **PENGUGAT**, Baik Kerugian Materil maupun Kerugian Morial sebagai berikut:

- **KERUGIAN MATERIL:**

Menurut harga pasar pemanfaat tanah digunakan sebagai rumah komersil, jika dinilai harga tanah tersebut adalah senilai Rp. 500.000,- / Meter.

Luas tanah **PENGUGAT** (1018 m² x Rp 500.000,- Per Meter) = **Rp 509.000.000,-** (lima ratus sembilan juta rupiah);

- **KERUGIAN MORIL:**

Bahwa kerugian mana secara Moril tidak terkira, kerugian Moril sulit dihitung, namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini apabila diperhitungkan kerugian yang ditanggung oleh **PENGUGAT** adalah sebesar **Rp. 500.000.000,-**(lima ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh **TERGUGAT** sekaligus dan tunai *mutandis mutatis* seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

Sehingga TOTAL KERUGIAN Materil dan Moril yang harus dibayar TERGUGAT senilai Rp. 1.009.000.000,- (satu milyar sembilan juta rupiah);

6. Menghukum **TERGUGAT** untuk menyerahkan obyek sengketa kepada **PENGUGAT** dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik berupa bangunan maupun tanda-tanda lain yang telah dipancarkan oleh **TERGUGAT** di atas tanah milik **PENGUGAT** baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat keamanan;
7. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,-/ hari apabila **TERGUGAT** tidak mematuhi isi dari putusan perkara ini;
8. Memerintahkan **PARA TURUT TERGUGAT** untuk tunduk dan menjalankan isi Putusan perkara *a quo*;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi;
10. Menghukum **TERGUGAT** membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;



Atau

Jika Pengadilan Negeri Sengeti Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV telah hadir masing-masing Kuasanya, sedangkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, tidak hadir maupun menunjuk kuasanya yang sah untuk menghadap pada persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 08 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak dapat dilaksanakan, dengan alasan upaya perdamaian tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak dapat dilaksanakan maka kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat pada point 10. b. halaman 6, yang pada pokoknya menyatakan :” Bahwa Tergugat merupakan pembeli yang beritikan tidak baik, tidak memastikan batas-batas bidang tanah, melakukan pen doze-ran pondok/gubuk, dan meletakan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor : 11175 yang terletak di Desa Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muara Jambi, Propinsi Jambi, di atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik nomor 1313 yang terletak di desa Mendalo Darat,

Halaman 16 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt



Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muara Jambi, Propinsi Jambi milik Penggugat;

Bahwa dalam perkara in casu, Penggugat mengetahui kalau Tergugat memperoleh tanah dengan membeli dari para penjual, namun Penggugat tidak menarik penjual asal pemilik Sertipikat Hak Milik nomor : 293 tertanggal 17 Mei 1983 yang terletak di Desa Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten dahulu Batang Hari sekarang Muara Jambi, Propinsi Jambi selaku pihak Tergugat dalam perkara in casu, padahal para penjual tanah obyek sengketa adalah pihak-pihak yang sangat penting dalam perkara in casu karena mereka yang menunjukkan batas-batas tanahnya pada saat Tergugat melakukan survey lokasi tanah milik para penjual untuk menunjukkan batas-batas tanah yang Tergugat beli, oleh karena itu menurut Tergugat para penjual wajib atau harus ditarik selaku Tergugat dalam perkara in casu;

Bahwa dengan tidak ditariknya para penjual dalam perkara in casu oleh Penggugat maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (plurium litis consortium);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk:

1. Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankrelijke Verklaard)

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada hakekatnya Tergugat menolak secara tegas dan keras seluruh dalil-dalil, alasan, argumen, dan/ atau permohonan dalam gugatan Penggugat, kecuali secara tegas dan jelas Tergugat akui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat mohon seluruh jawaban, dalil, argumen dan/atau permohonan yang telah disampaikan dalam eksepsi tersebut di atas, secara mutatis mutandis dianggap termaktub, diulangi dan/atau termuat serta merupakan bagian kesatuan yang tidak terpisahkan dengan seluruh jawaban, dalil, argumen, dan/atau permohonan dalam pokok perkara;
3. Bahwa Tergugat adalah pemilik sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor : 11175/Kelurahan Mendalo Darat tertanggal 24 Pebruari 2022 atas nama Darmayani dkk dengan luas 6.000 m2, NIB 06100204.27177 dan GS nomor .02634/1982 terletak di Kelurahan Mendalo Darat,

Halaman 17 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muara Jambi, Propinsi Jambi yang diperoleh dengan cara membeli berdasarkan surat Akta Jual Beli nomor 69/2022 tertanggal Rabu 13 April 2022 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Erwan, S.H.,MK.n;

4. Bahwa Hak Guna Bangunan nomor : 11175/Kelurahan Mendalo Darat tertanggal 24 Pebruari 2022 atas nama Darmayani dkk dengan luas 6.000 m2 NIB 06100204.27177 dan GS nomor 02634/1983 terletak di Kelurahan Mendalo darat, Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muara Jambi, Propinsi Jambi merupakan perubahan hak yang berasal dari hak milik Sertipikat Hak Milik nomor 293/Desa/Kelurahan Mendalo Darat tertanggal 17 Mei 1983 dengan GS nomor : 02634/1982 atas nama Darul Amris dan setelah Darus Amris meninggal dunia maka berdasarkan surat keterangan ahli waris tanggal 1 September 2021 berubah menjadi nama ahli waris yaitu Darmayani dkk seluas 6.000 m2 yang terletak di RT.11 Kelurahan Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muara Jambi, Propinsi Jambi;
5. Bahwa Tergugat sebelum membeli sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik nomor 293/Desa Kelurahan Mendalo Darat tertanggal 17 Mei 1983 dengan GS nomor : 02634/1982 atas nama Darul Amris dan setelah Darus Amris meninggal dunia maka berdasarkan surat keterangan ahli waris tanggal 1 September 2021 berubah menjadi nama ahli waris yaitu Darmayani dkk seluas 6.000 m2 yang terletak di RT.11 Kelurahan Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muara Jambi, Propinsi Jambi, Tergugat juga telah melakukan survei dengan penjual dan penjual menunjukan batas-batas tanah dimana dibagian Selatan berbatasan dengan anak sungai kecil dan ukuran tanah tersebut adalah Panjang 100 meter dan lebar 60 meter, namun setelah di ukur ulang ternyata kurang sedikit yaitu menjadi 5.943 m2;
6. Bahwa setelah Tergugat melakukan survei ke tanah yang akan dibeli, Tergugat minta kepada penjual untuk melakukan pengecekan ke Badan Pertanahan Kabupaten Muara Jambi, dan atas permohonan pengecekan maka keluarlah hasil pengecekan dari kantor Pertanahan Kabupeten Muara Jambi yang menyatakan Jenis hak : hak milik, nomor hak 293 Kelurahan Mendalo Darat, nomor seri AB 7119627, NIB : 06100204.27177 nomor SU : GS. 02634/1983 luas 6.000 m2 tanggal penerbitan 17 Mei 1983, nama pemilik Darmayani petunjuk warkah

Halaman 18 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

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

nomor 98/1983, catatan pendaftar terakhir pewarisan tanggal 6 Desember 2022, hasilnya menyatakan Daftar Hak Tanggungan sertipikat ini tidak sedang diagunkan, blokir, sertipikat ini tidak terdapat blokir, sita sertipikat ini tidak terdapat sita, Riwayat kasus sertipikat ini tidak terdapat sengketa/konflik/perkara, dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Muara Jambi pada tanggal 21 Pebruari 2022 pukul 10:03:20 WIB;

7. Bahwa setelah sertipikat dilakukan perubahan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, selanjutnya terhadap sertipikat hak guna bangunan juga dilakukan pengecekan kembali di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Muara Jambi, dari hasil pengecekan terhadap :
Jenis hak : Hak Guna Bangunan , nomor hak 11175 Kelurahan Mendalo Darat, NIB : 06100204.27177 nomor SU : GS.02634/1983 luas 6.000 m2 tanggal penerbitan 17 Mei 1983, nama pemilik Darmayani, petunjuk HM.00293, catatan pendaftar terakhir pewarisan tanggal 6 Desember 2023, hasilnya menyatakan Daftar Hak Tanggungan sertipikat ini tidak sedang diagunkan, Blokir sertipikat ini tidak terdapat blokir, sita sertipikat ini tidak terdapat sita, riwayat kasus sertipikat ini tidak terdapat sengketa/konflik/perkara, dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Muara Jambi pada tanggal 18 April 2022 pukul 12:32:36 WIB;
8. Bahwa dengan demikian maka nyata dan terbukti Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik, karena telah melakukan kehati-hatian dalam melakukan pembelian sebidang tanah yang sebagaimana telah kami sampaikan di atas;
9. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat pada Point A Tentang Formil Obyek Perkara halaman 1 mengenai kewenangan Pengadilan Negeri Sengeti untuk mengadili perkara in casu mengenai benda tetap yaitu sebidang tanah yang terletak di desa/kelurahan Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muara Jambi yang masuk dalam wilayah hukum Kabupaten Muara Jambi sehingga masuk Pengadilan Negeri Sengeti mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara in casu, namun yang paling esensi dari perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik nomor 1313/Desa, Kelurahan Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muara Jambi milik dari Penggugat dimana Sertipikat Hak Milik nomor 1313 adalah pecahan dari SHM nomor 407;

Halaman 19 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

Disclaimer

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



Bahwa dapat kami garis bawahi letak SHM nomor 407 yang merupakan induk dari SHM nomor 1313 milik Penggugat tidak pernah berada di atas tanah yang di claim oleh Penggugat yang menjadi obyek sengketa perkara in casu, karena SHM nomor 407 di berbatasan dengan parit yang letaknya dibagian bawah, namun Penggugat mengkalim tanah obyek sengketa di atas parit, sehingga berdasarkan fakta -fakta dilapangan Penggugat sudah menompot dari batas tanah SHM nomor 407, dengan kata lain Penggugat mendudukan sertipikat nomor 1313 tidak pada tempatnya atau lebih tegasnya sertipikat mencari tanah, oleh karena itu perbuatan Penggugat yang mengklaim obyek sengketa diatas sertipikat ha milik nomor 1313 atas nama Penggugat adalah salah tempat (error in obyekto);

10. Bahwa terkait dengan point B mengenai Fakta dan Fakta Hukum dasar diajukan gugatan a quo pada halaman 2 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat membeli obyek sengketa pada tahun 1998 berdasarkan Akta Jual Beli nomor 233/III/JLK/98 tertanggal 28 Maret 1998 sesuai dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Ahmad Yusni BA, dimana SHM nomor 1313 berasal dari SHM nomor 407 berbatasan langsung dengan jalan Lintas Timur Sumatera, selanjutnya batas-batas tanah SHM nomor 1313 dan setelah membeli tanah obyek sengketa Penggugat mendirikan pondok/gubuk di atas bidang tanah SHM nomor 1313 milik Penggugat;

Terhadap pernyataan Penggugat sebagaimana tersebut di atas yang menyatakan SHM nomor 1313 adalah pecahan dari SHM nomor 407 adalah benar, namun pernyataan Penggugat yang menyatakan batas tanah SHM nomor 407 sampai dengan jalan Lintas Timur Sumatera adalah tidak benar, dan letak SHM nomor 1313 yang Penggugat klaim sekarang sebagai obyek sengketa adalah tidak benar karena SHM 407 selaku induk dari SHM 1313 milik Penggugat tidak pernah terletak di obyek sengketa yang Penggugat klaim dalam perkara in casu, oleh karena itu terhadap letak tanah yang Penggugat klain sebagai obyek sengketa adalah salah letak bukan di atas obyek sengketa namun letaknya di tempat lain;

Dengan demikian oleh karena Penggugat salah dalam meletakkan SHM noomor 1313 di atas obyek sengketa maka terjadi kesalahan obyek sengketa, oleh karena terjadi kesalahan obyek sengketa maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Halaman 20 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt



11. Bahwa pernyataan Penggugat pada point 3 halaman 3 yang pada pokoknya menyatakan Turut Tergugat I yakni Badan Pertanahan Kabupaten Muara Jambi yang menerbitkan pemecahan SHGB nomor 11175 desa/Kelurahan Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota , Kabupaten Muara Jambi milik Tergugat menjadi beberapa sertipikat hak guna bangunan.... dst, dan Tergugat bersama-sama dengan Turut Tergugat I keliru meletakkan bidang tanah sertipikat hak guna bangunan nomor 11175 Desa/Kelurahan Mendalo Darat Dst; Pernyataan Penggugat sebagaimana tersebut di atas adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, karena Turut Tergugat I meletakkan SHGB nomor 11175 telah tepat dan telah benar menurut hukum yang didasarkan pada fakta-fakta dilapangan dan didasarkan dari SHM nomor 293 Desa/ Kelurahan Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muara Jambi atas nama Darus Amris tertanggal 17 Mei 1983, seluas 6.000 m2, dimana selama ini letak tanah tersebut sama dan tidak pernah berubah sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Milik nomor 293/Desa atau Kelurahan Mendalo Darat tahun 1983 dan selanjutnya SHGB nomor 11175 letaknya tetap pada koordinat yang Tergugat kuasai serta tidak pernah ada komplin dari pihak manapun, dan sekarang baru ada komplin dari Penggugat;
12. Bahwa terhadap Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, Tergugat tidak ada Kerjasama dengan Turut Tergugat III dan Tergugat hanya bekerja sama dengan Turut Tergugat II, oleh karena itu Terhadap Turut Tergugat III, haruslah dikeluarkan dari perkara ini karena Penggugat telah salah orang atau (Error Person) menarik Turut Tergugat III dalam perkara in casu yang tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat, hal ini menunjukan ketidak hati-hatian Penggugat dalam menentukan subjek Turut Tergugat demikian juga menunjukan tanah obyek sengketa yang tidak pada letaknya;
13. Bahwa Turut Tergugat IV, ditarik dalam perkara in casu karena telah menerbitkan IMB, penerbitan IMB oleh Turut Tergugat IV telah sesuai dengan prosedur dan mekanisme yang berlaku maka IMB yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV sah dan mempunyai kekuatan hukum karena diterbitkan di atas tanah milik Tergugat berdasarkan SHGB nomor 11175;
14. Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat pada point 2 halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan uraian asal usul SHM nomor 1313:

Halaman 21 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt



- Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah SHM nomor 1313;
- Bahwa SHM nomor 1313 berasal dari Sertipikat Hak Milik 407;
- Bahwa sertipikat hak milik 407 dilakukan beberapa pemecahan sertipikat dimana dahulunya tanah sertipikat hak milik 407 dijual dalam bentuk kaplingan yang mana salah satu pecahannya adalah sertipikat hak milik nomor 1313 dan sertipikat hak milik nomor 1306 atas nama Heppi Murni;
- Bahwa SHM nomor 407 langsung berbatasan dengan jalan Lintas Timur Sumatera;

Bahwa dapat kami jelaskan, kalau sertipikat hak milik 407 yang disebutkan oleh Penggugat merupakan induk dari SHM nomor 1313 yang dikapling-kapling, maka perlu kami garis bawahi kalau SHM nomor 407 yang merupakan induk dari SHM nomor 1313 milik Penggugat dikeluarkan pada tahun 1987;

Bahwa letak tanah SHM nomor 407 tahun 1987 yang merupakan induk dari SHM nomor 1313 milik Penggugat tidak pernah berada ditempat obyek sengketa yang Penggugat klaim sekarang ini, karena letak tanah SHM nomor 407 berbatasan dengan sungai kecil, dan tidak berada di atas sungai kecil sebagaimana yang di klaim oleh Penggugat dalam obyek sengketa, dan sertipikat milik Tergugat lebih tua dibandingkan dengan sertipikat induk dari milik Penggugat, karena sertipikat Tergugat keluar pada tahun 1983 sedangkan sertipikat induk Penggugat tahun 1987. hak mil;

Dengan demikian nyata dan jelas serta terbukti Penggugat salah dalam meletakkan SHM nomor 1313 di atas obyek sengketa (error in obyekto), oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan ditolak;

- 15.** Bahwa sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat ini pernah dilakukan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Jambi, dari proses mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Jambi, dilakukan pengukuran dilapangan dan hasil pengukuran yang dilakukan tersebut menunjukkan bahwa obyek sengketa bukan terletak sebagaimana gugatan Penggugat, namun terletak ditempat yang berbeda, dengan demikian maka nyata dan jelas sesuai dengan fakta- fakta hukum, letak tanah obyek sengketa yang di klaim Penggugat tidak sesuai dengan hasil pengukuran tersebut, sehingga obyek sengketa yang di calim Penggugat adalah tidak benar letaknya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditempat yang di klaim Penggugat, dan oleh karena itu gugatan Penggugat secara hukum patut dinyatakan ditolak;

16. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 3, dan 4 halaman 4 adalah tidak benar dan tidak berdasar, karena sebidang tanah obyek sengketa yang di claim oleh Penggugat adalah milik dari Tergugat yang diperoleh dengan membeli dari Darmayani dkk sesuai dengan Akta Jual Beli nomor 69/2022 tertanggal Rabu 13 April 2022 yang dibuat oleh PPAT Erwan, S.H., MK.n yang merupakan ahli waris dari Darul Amris sesuai dengan SHM nomor 293 Desa/Kelurahan Mendalo Darat tertanggal 17 Mei 1983 seluas 6.000 m2, di atas sebidang tanah tersebut sejak diterbitkannya SHM tidak pernah terjadi sengketa;
17. Bahwa dalil Penggugat pada point 5 dan 6 halaman 5 adalah tidak benar dan tidak berdasar, karena tanah yang Tergugat kelola dikatakan selanjutnya sebahagian di bangun perumahan adalah tanah milik Tergugat yang Tergugat peroleh dengan cara membeli sesuai dengan keterangan jawaban Tergugat pada point 15 di atas, oleh karena itu dalil Penggugat sebagaimana tersebut di atas haruslah dinyatakan ditolak;
18. Bahwa dalil Penggugat pada point 7 halaman 5 adalah tidak benar dan tidak berdasar, karena Tergugat tidak pernah melihat adanya plang dilokasi tanah milik dari Tergugat dan walaupun ada plang tentu plang tersebut salah karena tanah milik Penggugat dengan sertifikat hak milik nomor 1313 yang merupakan pecahan dari sertifikat hak milik 407/tahun 1987 letaknya bukan di atas obyek sengketa in casu, oleh karena itu dalil Penggugat sebagaimana tersebut di atas haruslah dinyatakan ditolak;
19. Bahwa dalil Penggugat pada point 8 dan point 9 halaman 5 dan 6 Tergugat tidak tau kejadiannya, namun esensi dari jawaban Tergugat dalam perkara in casu adalah Tergugat melakukan kegiatan di atas tanah milik Tergugat dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 11175 yang merupakan perubahan hak dari Sertipikat Hak Milik nomor 293/1983, sehingga seluruh aktifitas yang Tergugat lakukan baik permohonan perizinan maupun bekerjasama dalam pembiayaan pembangunan perumahan dan membangun perumahan telah tepat dan benar secara hukum, oleh karena itu patut untuk disyahkan dan dalil-dalil Penggugat secara hukum haruslah dinyatakan ditolak;
20. Bahwa dalil Penggugat pada point 10 halaman 6 adalah tidak benar dan tidak berdasar, karena Tergugat pada saat mau membeli tanah

Halaman 23 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

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)



obyek sengketa telah melakukan survei dilapangan dengan calon penjual, dan calon penjual menunjukan batas-batas dari sertifikat hak milik nomor 293/1983, selanjutnya Tergugat juga meminta untuk dilakukan pengecekan terhadap sertifikat hak milik nomor 293/1983 di kantor Badan Pertanahan Kabupaten Muara Jambi, hasil pengecekan dinyatakan sebidang tanah sertifikat hak milik nomor 293/1983 dalam kondisi bersih, barulah setelah tahapan dilakukan Tergugat berani dan bersedia membelinya, oleh karena itu Tergugat melakukan pembelian tanah tersebut dengan itikat baik dan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat membeli tanah dengan itikat tidak baik secara hukum patut untuk dinyatakan ditolak;

21. Bahwa dalil Penggugat pada point 11 halaman 6 adalah tidak benar dan tidak berdasar, karena permohonan pemblokiran yang dilakukan oleh Penggugat bukan di atas tanah milik Penggugat sesuai dengan Sertipikat Hak Milik nomor 1313 Desa/Kelurahan Mendalo Darat yang merupakan pecahan dari sertifikat hak milik nomor 407/1987 Desa/Kelurahan Mendalo Darat, melainkan di atas tanah milik dari Tergugat sesuai dengan sertifikat hak guna bangunan nomor 11175Desa/Kelurahan Mendalo Darat dan sertifikat hak guna bangunan tersebut berasal dari sertifikat hak milik nomor 293/1983 Desa/Kelurahan Mendalo Darat tertanggal 17 Mei 1983 seluas 6.000 m2 atas nama pemilik awal Darul Amris, oleh karena itu dalil Penggugat sebagaimana tersebut di atas secara hukum patut untuk ditolak;
22. Bahwa dalil Penggugat pada point 12 halaman 6 dan 7 adalah tidak benar dan tidak berdasar, karena Tergugat menawarkan uang sebesar RP.25.000.000,- bukan uang ganti rugi tanah, namun itu merupakan uang sagu hati, karena sesuai dengan jawaban kami di atas, tanah yang menjadi obyek sengketa yang di klaim Penggugat adalah milik Tergugat, oleh karena itu dalil Penggugat sebagaimana tersebut di atas secara hukum patut untuk dinyatakan ditolak;
23. Bahwa dalil Penggugat pada point 13 halaman 7 tidak dapat diaplikasikan dalam perkara in casu, karena tanah obyek sengketa yang di klaim Penggugat adalah milik dari Tergugat sesuai dengan sertifikat hak guna bangunan nomor 11175 yang merupakan perubahan dari sertifikat hak milik nomor 293 tshun 1983 Desa/Kelureahan Mendalo Darat, oleh karena itu tidak ada perbuatan melawan hukum yang



Tergugat lakukan dan terhadap dalil Penggugat sebagaimana tersebut di atas secara hukum patut untuk dinyatakan ditolak;

24. Bahwa dalil Penggugat pada point 14 halaman 7 tidak benar dan tidak berdasar, karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat maka terhadap dalil Penggugat sebagaimana tersebut di atas secara hukum haruslah ditolak;

25. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada point 15, 16, 17 dan 18 halaman 8 secara hukum patut untuk dinyatakan ditolak, karena permohonan Penggugat sebagaimana tersebut di atas tidak berdasar dan tidak benar secara hukum, karena sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa adalah milik dari Tergugat berdasarkan sertipikat hak guna bangunan nomor 11175 yang berasal dari perubahan sertipikat hak milik nomor 293/1983 desa/kelurahan Mendalo Darat;

Berdasarkan pada jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan sebagaimana tersebut di atas, maka bersama ini Tergugat mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan, maupun permohonan-permohonan untuk selanjutnya memutuskan:

PRIMER

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankrelijke Verklaard);

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan semua biaya yang timbul akibat perkara ini kepada Penggugat;

SUBSIDAIR

Mengadili dan memberikan putusan hukum yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

TENTANG GUGATAN PARA PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*



1. Bahwa Gugatan Para Penggugat Tidak Lengkap Subjek Hukumnya (*plurium litis consortium*) karena Tidak Mengikutsertakan Pihak Penjual /Pemilik Semula/Ahli Warisnya Sebagai Pihak Dalam Perkara aquo;
2. Bahwa Penggugat memperoleh objek perkara aquo dari jual beli sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya halaman 2 Huruf B;
3. Bahwa Mengikut Sertakan Pihak Penjual /Pemilik Semula/Ahli Warisnya Sebagai Pihak Dalam Perkara aquo menjadi penting dan sangat vital untuk membuktikan bahwa objek yang diperjual belikan merupakan sesuatu objek yang jelas baik Pihaknya Maupun Letak Objeknya;
4. Bahwa dengan memperhatikan sebagaimana tersebut diatas secara yuridis formal sudah seharusnya Pihak Penjual /Pemilik Semula/Ahli Warisnya didudukkan sebagai pihak dalam perkara Aquo, Dengan tidak dijadikannya pihak dalam perkara aquo maka sudah senyatanya Gugatan Penggugat menjadi Tidak Lengkap Subjek Hukumnya (*plurium litis consortium*), dan sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);

Vide:

Yurisprudensi MA. RI. No 621 K/Sip/1975 tertanggal 20 April 1975 :
"Mensyaratkan, bahwa apabila ada pihak ketiga yang seharusnya di tarik sebagai TERGUGAT, akan tetapi tidak ditarik sebagai TERGUGAT, artinya TERGUGAT tidak lengkap dan atau ada pihak ketiga yang menguasai dan memiliki hak, tidak ditarik sebagai TERGUGAT, maka mengakibatkan Putusannya menjadi Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima "

Vide:

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1078 K/SIP/1972 tanggal 11 November 1975:
"seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat"

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil – dalil Turut Tergugat I dalam Eksepsi diatas mohon tetap dijadikan bagian yang tidak terpisahkan dalam Kompensi / Pokok Perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak tegas seluruh dalil – dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I;
3. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 11175/ Mendalo Darat, Gambar Situasi Nomor 2634/1983 tanggal 10 Nopember 1983, seluas 6.000 m² , terbit pada tanggal 17 Mei 1983, atas nama PT. MITRA

Halaman 26 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MANDIRI JAMBI berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor 293/ Mendalo Darat atas nama Darul Amris, Kemudian dilakukan pewarisan Berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 01-09-2021, kepada 12 Ahli Waris, yaitu Mursidah, Darmayani, Sri Mawarni, Herdiansyah, Marlina, Fadli, Munandar, Amrizal, Murdiana, Arif Fadillah, Mayasari, dan Enda Sari, kemudian dilakukan penurunan hak menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 11175/ Mendalo Darat, tanggal 24-01-2022, kemudian dilakukan jual beli dengan PT. Mitra Mandiri Jambi berdasarkan akta jual beli nomor 69/2022, tanggal 13-04-2022 yang dibuat oleh PPAT Erwan, S.H., M.Kn;

4. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 11175/ Mendalo Darat, Gambar Situasi Nomor 2634/1983 tanggal 10 Nopember 1983, seluas 6.000 m2 , terbit pada tanggal 17 Mei 1983, atas nama PT. MITRA MANDIRI JAMBI sudah tidak berlaku lagi karena telah dilakukan pemecahan menjadi 39 bidang tanah, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 11176/Mendalo Darat sampai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 11214/ Mendalo Darat;
5. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1313/Mendalo Darat, Gambar Situasi Nomor 1354/1987 tanggal 31 Desember 1987, seluas 1.018 m2, terbit tanggal 29 Pebruari 1988, semula atas nama MASRIL, kemudian dilakukan jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 233/III/Jlk/98 tanggal 28-3-1998 yang dibuat oleh PPAT Achmad Yusni, S.H. yang pada saat ini Sertipikat Hak Milik Nomor 1313/Mendalo Darat tersebut tercatat atas nama DARNA HOTMA SILITONGA;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan segala hormat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo untuk dapat memeriksa dan memutus perkara ini dengan Amar Putusan sebagai berikut:

PRIMAIR :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dalil-dalil Jawaban Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

SUBSIDAIR

Halaman 27 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

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

Jika Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat IV Menolak dengan tegas dalil-dalil dalam gugatan penggugat seluruhnya;
2. Bahwa oleh karena yang jadi pokok perkara dalam perkara ini adalah:
 - Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Muaro Jambi, Nomor : SK-PBG.150501-16042022-003 Mendirikan Bangunan,**sehingga kewenangan mengadili bukan pada Pengadilan Negeri Sengeti (Kompetensi Absolut);**

Berdasarkan uraian, dalil dan fakta hukum diatas, mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberi putusan sela sebelum melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi dari Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Kewenangan Mengadili seharusnya di Pengadilan Tata Usaha Negara oleh karenanya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima/ niet ontvankelijke verklaard (NO);
3. Menghukum Penggugat Untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa-apa yang tercantum dalam Eksepsi dianggap termasuk dan merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dan membantah seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara jelas dan tegas dalam Pokok Perkara ini.
3. Bahwa oleh karena yang jadi pokok perkara dalam perkara ini adalah perkara tanah, yang bukan menyangkut wewenang Turut Tergugat IV, maka Turut Tergugat IV tidak ada kapasitas untuk menanggapi gugatan Penggugat.
4. Bahwa sesuai dalil Penggugat yang dipermasalahkan adalah Perkara Tanah, sehingga wewenang negara lah (dalam hal ini BPN) untuk menetapkan.

Halaman 28 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Turut Tergugat IV membantah dan menolak dalil-dalil Para Penggugat selain dan selebihnya

Berdasarkan uraian, dalil dan fakta hukum diatas, mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberi putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 14 September 2023, yang disampaikan secara elektronik melalui aplikasi *e-court*;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV tersebut menanggapi dalam Duplik tertanggal 05 Oktober 2023, yang disampaikan secara elektronik melalui aplikasi *e-court*;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat, berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1313 atas nama Darna Hotma Silitonga yang terletak di Desa Mendalo Darat, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 233/III/JIK/1998 tanggal 28 Maret 1998 dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Achmad Yusni, BA, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 293 atas nama Darul Amris yang terletak di Desa Mendalo Darat, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Buku Tanah Nomor 1821/1988 atas nama Heppi Murni yang terletak di Desa Mendalo Darat Kecamatan Jambi Luar Kota, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Gambar Objek Sengketa, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan *print out*, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 41375/2022 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi oleh Petugas

Halaman 29 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

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

Loket an. Soni Ariya Dinata, A.Md.Kom. tertanggal 19 Desember 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-6;

7. Fotokopi Surat Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 41395/2022 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi oleh Petugas Loket an. Soni Ariya Dinata, A.Md.Kom. tertanggal 19 Desember 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 41392/2022 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi oleh petugas loket an. Soni Ariya Dinata, A.Md.Kom tertanggal 19 Desember 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Berita Acara Pelaksanaan Mediasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi Provinsi Jambi Nomor 65/BA-15.05.600.MP.02/V/2023 tertanggal 29 Mei 2023, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Peta Lokasi Objek Perkara, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan *print out*, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 01312 atas nama Jon Kenedi dengan Buku Tanah Nomor 1827/1988 yang terletak di Desa Mendalo Darat Kecamatan Jambi Luar Kota, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 01312 atas nama Jauhari yang terletak di Desa Mendalo Darat Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi Provinsi Jambi, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-12;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat telah menghadirkan 2 (dua) Saksi, yaitu sebagai berikut:

1. Saksi **Jafar**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa setahu Saksi, tanah objek sengketa di perkara ini terletak di Desa Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi dengan luas sekira 10 (sepuluh) tumbuk;
 - Bahwa tanah milik Saksi berada di satu hamparan dengan tanah objek sengketa milik Penggugat;

Halaman 30 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah milik Saksi tersebut dibeli oleh istri Saksi pada tahun 1988 sehingga tanah tersebut atas nama istri Saksi;
- Bahwa saat dibeli, tanah Saksi tersebut berbentuk agak melekuk seperti di dalam kuali dan sering banjir;
- Bahwa setahu Saksi, tanah objek sengketa tersebut adalah tanah kavlingan dan posisi tanah tersebut berada di paling ujung;
- Bahwa Penggugat membeli tanah objek sengketa tersebut pada tahun 1988, namun Saksi tidak ingat dari siapa dan dengan harga berapa Penggugat membeli tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, tanah tersebut telah bersertifikat;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat membeli tanah objek sengketa tersebut dari tangan kedua;
- Bahwa sampai saat ini yang menguasai tanah objek sengketa adalah pihak Penggugat, tepatnya Saudari Soni Berliana yang menggarap tanah objek sengketa tersebut yang diketahui Saksi berdasarkan informasi dari orang-orang yang berada di sekitar tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi terakhir datang ke tanah objek sengketa tersebut pada tahun 2022;
- Bahwa pada tahun 2022, sudah tidak ada lagi yang menjaga tanah objek sengketa dan menurut informasi dari orang sekitar tanah objek sengketa tersebut sebelumnya ditunggu oleh keluarga Penggugat;
- Bahwa di atas tanah objek sengketa tersebut ada tanaman palawija dan Semak-belukar serta bangunan rumah semi permanen;
- Bahwa selama ini, tanah objek sengketa tersebut tidak ada masalah;
- Bahwa setahu Saksi, pihak Tergugat mengklaim tanah objek sengketa tersebut adalah miliknya;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah objek sengketa bermasalah karena awalnya Saksi akan memutasi tanah milik Saksi yang letaknya satu hamparan dengan tanah objek sengketa ke Badan Pertanahan Nasional, lalu setelah dicek oleh Pihak Badan Pertanahan Nasional diketahui bahwa tanah milik Saksi tersebut tumpang tindih dengan tanah milik Penggugat;
- Bahwa selanjutnya, dilakukan plotting dan pengukuran ulang atas klaim dari pihak Tergugat yang katanya tanahnya masuk ke dalam tanah milik Saksi dan Penggugat;
- Bahwa sertifikat tanah Saksi terbit tahun 1988 sedangkan sertifikat tanah Tergugat terbit sekira tahun 1980-an;

Halaman 31 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah milik Penggugat seluas 10 (sepuluh) tumbuk dan dalam 1 (satu) sertifikat atas nama Penggugat;
- Bahwa terhadap tanah objek sengketa tersebut, sudah pernah dilakukan musyawarah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Muaro Jambi yang hasilnya saat itu Tergugat akan memberikan kompensasi untuk tanah Penggugat sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan tanah Saksi sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Bahwa terhadap tawaran kompensasi oleh Tergugat tersebut, Saksi tidak menyetujuinya;
- Bahwa saat dilakukan Pemeriksaan Setempat, Saksi juga ada di lokasi;
- Bahwa dari pinggir jembatan, terlebih dahulu didapat tanah Saksi, tanah Pak Herman kemudian tanah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik dari batas yang terbuat dari seng yang ada di bagian ujung tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa pada tahun 2022, pihak Tergugat membangun jembatan dan menurut informasi dari tukang yang bekerja di sana, sehabis lebaran akan mulai dibangun perumahan di atas lokasi tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa dahulu belum ada jembatan dan jembatan tersebut dibangun oleh Pihak Tergugat;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat pada tahun 2023 karena ada masalah tanah objek sengketa ini;
- Bahwa saat diperlihatkan Bukti P-10 kepada Saksi, Saksi menunjukkan lokasi tanah Saksi dengan dasar Sertifikat Hak Milik Induk Nomor 407 yang letaknya bersebelahan dengan tanah milik Herman dan Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah objek sengketa telah di-landclearing oleh Tergugat setelah hari raya lebaran tahun 2022;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut dilakukan landclearing karena tergugat merasa tanah objek sengketa yang ada di atas tanah milik Saksi dan Penggugat adalah tanah miliknya;
- Bahwa setelah dilakukan pengukuran ulang terdapat tumpang tindih dengan tanah yang ada di Sertifikat Hak Milik Nomor 407;
- Bahwa patok awal tanah sudah tidak ada lagi dan yang ada hanyalah patok yang berbatasan dengan tanah Saudara Jhon Kenedy pada batas bagian Selatan yang telah dijual kepada Saudara Jauhari dan saat ganti

Halaman 32 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

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

blangko pada tahun 2021, ternyata hilang GSnnya dan muncul nama Pihak PT Mitra Mandiri Jambi (Tergugat);

- Bahwa sudah pernah dilakukan mediasi sampai dengan lebih dari 3 (tiga) kali yang diadakan oleh Badan Pertanahan Nasional terkait penyelesaian masalah tanah objek sengketa ini;
- Bahwa Saudara Herman tidak ada saat dilakukan mediasi untuk menyelesaikan masalah tanah objek sengketa ini;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Saudara Said selaku Direktur PT Mitra Mandiri Jambi (Tergugat) saat dilakukan mediasi;
- Bahwa saat dilakukan mediasi, pihak-pihak yang hadir adalah pihak Penggugat yang diwakili Kuasanya, Saksi, Istri Saksi dan pihak Tergugat yang dihadiri oleh Saudara Said selaku Direktur Utama;
- Bahwa saat mediasi, pihak Tergugat mengaku mempunyai sertifikat tanah namun pihak Tergugat tidak memperlihatkan sertifikat tersebut;
- Bahwa saat mediasi, Saksi menunjukkan Sertifikat tanah miliknya;
- Bahwa saat dilakukan mediasi, ahli waris atas Sertifikat Hak Milik Nomor 293, pihak Badan Pertanahan Nasional Muaro Jambi dan DPMPSTSP Muaro Jambi juga ikut hadir;
- Bahwa dari mediasi tersebut tidak dicapai kesepakatan karena ketidaksepakatan terhadap kompensasi dari Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah milik Tergugat;
- Bahwa istri Saksi Bernama Heppi Murni;
- Bahwa posisi tanah Penggugat berada di belakang yang berbatas dengan pagar seng, dimulai dari jembatan, kemudian tanah Saksi, tanah milik Herman lalu tanah Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Saudara Herman juga pernah mengklaim tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa seingat Saksi, Penggugat membeli tanah objek sengketa tersebut dari Saudara Masril (sebagai pemilik I) sebanyak 2 (dua) kavling;
- Bahwa pihak Badan Pertanahan Nasional pernah melakukan cek lokasi dan disimpulkan bahwa tanah milik Saksi dan Penggugat masuk ke dalam tanah milik Tergugat;
- Bahwa saat ditunjukkan Bukti P-4, Saksi menerangkan bahwa Bukti berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1306 tersebut adalah sertifikat tanah atas nama istri Saksi;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut berhubungan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 293;

Halaman 33 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat Saksi diperlihatkan Bukti T-6, Saksi menerangkan bahwa Saksi tidak mengetahui persis terkait bukti tersebut, namun saat mediasi ada disebut oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Muaro Jambi;
 - Bahwa Hj. Rosniah ada membuat surat pernyataan;
 - Bahwa Saksi tidak ikut saat dilakukan plotting terhadap tanah objek sengketa;
2. Saksi **Soni Berliana**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa setahu Saksi, tanah objek sengketa di perkara ini terletak di Desa Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi dengan luas sekira 10 (sepuluh) tumbuk;
 - Bahwa Saksi pernah mengelola tanah objek sengketa pada tahun 2019 sampai dengan tahun 2020 dengan menanam palawija dan sempat membuat kandang ayam;
 - Bahwa Saksi mengelola tanah objek sengketa tersebut karena disuruh oleh pihak Penggugat yang berada di Kota Medan;
 - Bahwa setahu Saksi, tanah objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat;
 - Bahwa Saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat fotokopi Sertifikat Hak Milik atas nama Darna (Penggugat) tahun 1988;
 - Bahwa saat ini Saksi tidak lagi mengelola tanah tersebut karena pada tahun 2021 ada beberapa orang yang datang ke lokasi tanah objek sengketa lalu mengganggu dan mengusir Saksi dari tanah objek sengketa tersebut dengan alasan bahwa tanah tersebut adalah miliknya;
 - Bahwa selain mengganggu dan mengusir Saksi, orang asing tersebut juga berkata kasar kepada Saksi sambil menakuti-nakuti Saksi dengan membawa parang;
 - Bahwa saat orang asing tersebut datang, mereka juga membawa fotokopi sertifikat tanah dan mengatakan bahwa tanah tersebut adalah milik keluarganya dan meminta Saksi meninggalkan tanah tersebut;
 - Bahwa saat itu anak Saksi juga sempat diancam sampai ayam-ayam milik Saksi dipindahkan dan kandang ayam yang dibuat Saksi dibongkar dan dibakar;
 - Bahwa setelah tahun 2021, Saksi tidak pernah lagi datang ke tanah objek sengketa dan yang pernah datang ke tanah objek sengketa tersebut adalah suami Saksi dan menurut informasi dari suami Saksi di atas tanah

Halaman 34 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

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

objek sengketa akan dibangun perumahan oleh pihak pengembang (Tergugat);

- Bahwa seingat Saksi, dahulu tidak ada Sungai di tanah objek sengketa dan kondisi tanah agak cekung sehingga apabila hujan, airnya tergenang;
- Bahwa seingat Saksi, di dekat tanah objek sengketa ada batas seng dan ada patok yang terbuat dari semen;
- Bahwa Saksi terakhir datang ke tanah objek sengketa pada tahun 2021;
- Bahwa Penggugat pernah memperlihatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah objek sengketa dengan luas kira-kira 10 (sepuluh) tumbuk;
- Bahwa Penggugat dan suaminya pernah menunjukkan batas tanah objek sengketa sewaktu akan menggarap tanah tersebut;
- Bahwa tanah objek sengketa sebagian ditanami dengan tanaman keras seperti pohon jengkol dan durian;
- Bahwa pada tahun 2018 Penggugat pernah memasang plang nama tanah milik Penggugat di atas tanah objek sengketa tersebut, namun plang tersebut rusak dan kemudian diganti dengan plang baru;
- Bahwa seingat Saksi, di atas tanah objek sengketa tersebut hanya ada jembatan kayu dan kondisi tanah rata dan semak-semak;
- Bahwa selama menempati tanah objek sengketa, Saksi sudah 2 (dua) kali panen ayam;
- Bahwa Saksi berada di tanah objek sengketa selama kira-kira 2 (dua) tahun;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalan dalam jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat, berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 293/Desa Mendalo Darat tertanggal 17 Mei 1983 atas nama semula Darul Amris selanjutnya turun waris kepada ahli waris Mursidah, dkk, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Akta Pendirian PT Mitra Mandiri Jambi Nomor 05 tanggal 26 September 2018 yang dibuat Notaris Sulestari, S.H., M.Kn., yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 69/2022 tanggal 13 April 2022 yang dibuat oleh PPAT Kabupaten Muaro Jambi Erwan, S.H., M.Kn., yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-3;

Halaman 35 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

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

4. Fotokopi Pengecekan Sertipikat Nomor Berkas 3394/2022 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi tanggal 21 Februari 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-4.a;
5. Fotokopi Pengecekan Sertifikat Nomor Berkas 3394/2022 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi tanggal 18 April 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-4.b;
6. Fotokopi Gambar Prarencana Tapak Perumahan Griya Syafana 2 oleh PT Mitra Mandiri Jambi di Jalan Kayu Aro Rt. 11 Kelurahan Mendalo Darat Kecamatan Jambi Luar Kota, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-5;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Drs. Hj. Rosniah, M.H. dan Drs. H. Darmawan, MM. tanggal 5 September 2016, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda T-6;
8. Fotokopi Surat Izin Tempat Usaha Nomor 517/1589/K/DPMPPTSP/15.71.09.1004/2018 tanggal 10 Oktober 2018 atas nama pemilik Syeh Said, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-7;
9. Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas (PT) atas nama perusahaan PT Mitra Mandiri Jambi tanggal 10 Oktober 2018, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-8;
10. Fotokopi Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil Nomor 530-3003-DMPPTSP-15.71.09.1004-2018 atas nama perusahaan PT Mitra Mandiri Jambi tanggal 10 Oktober 2018, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-9;
11. Fotokopi Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha 0803220040477 atas nama pelaku usaha PT Mitra Mandiri Jambi tanggal 8 Maret 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-10;
12. Fotokopi Lampiran Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha 0803220040477 atas nama pelaku usaha PT Mitra Mandiri Jambi tanggal 8 Maret 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-11;
13. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0045820.A.H.01.01 tahun 2018 tentang Pengesahan

Halaman 36 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT Mitra Mandiri Jambi tanggal 27 September 2018, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan *print out*, selanjutnya diberi tanda T-12;

14. Fotokopi Lampiran Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0045820.A.H.01.0 tahun 2018 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT Mitra Mandiri Jambi tanggal 27 September 2018, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-13;
15. Fotokopi gambar tanah di bagian belakang sebelum dilakukan penimbunan, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan *print out*, selanjutnya diberi tanda T-14;
16. Fotokopi gambar tanah obyek perkara dalam proses penimbunan di bagian belakang, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan *print out*, selanjutnya diberi tanda T-15;
17. Fotokopi gambar tanah setelah dibangun perumahan dan pernah terjadi banjir, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda T-16;
18. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11213/Desa Mendalo Darat tanggal 6 Juli 2022 atas nama PT Mitra Mandiri Jambi, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-17;
19. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11212/Desa Mendalo Darat tanggal 6 Juli 2022 atas nama PT Mitra Mandiri Jambi, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-18;
20. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11211/Desa Mendalo Darat tanggal 6 Juli 2022 atas nama PT Mitra Mandiri Jambi, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-19;
21. Fotokopi Surat Persetujuan Warga tanggal 1 Maret 2022 yang diketahui oleh Ketua RT 11 RW 02 Desa Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-20;
22. Fotokopi Surat Rekomendasi dari Kepala Desa Mendalo Darat kepada Syeh Said Nomor 469.1/07/MD/IV/2022 tanggal 4 April 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-21;

Halaman 37 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

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

23. Fotokopi Gambar Lokasi dan Rencana Ukuran Bangunan Rumah Tempat Tinggal/Perumahan Griya Syafana 2 RT 11 Desa Mendalo Darat, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-22;
24. Fotokopi Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) atas nama Syeh Said, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-23;
25. Fotokopi Surat Pernyataan PT Mitra Mandiri Jambi tanggal 23 Maret 2022n yang merencanakan untuk melakukan pengelolaan dan pemantauan dampak lingkungan, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-24;
26. Fotokopi Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) atas nama badan usaha PT Mitra Mandiri Jambi tanggal 8 Maret 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-25;
27. Fotokopi Surat Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang untuk Kegiatan Usaha Nomor 08032210211505008, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-26;
28. Fotokopi Surat dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Muaro Jambi Nomor 503/105/1/DPMPTSP tanggal 11 Maret 2022 kepada Direktur PT Mitra Mandiri Jambi, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-27;
29. Fotokopi Surat keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Muaro Jambi Nomor 503/87/17/II/DPMPTSP tanggal 19 April 2022 tentang Penerbitan dan Pengesahan Site Plan, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-28;
30. Fotokopi Surat Persetujuan Bangunan Nomor SK-PBG-150501-26042002-003 tanggal 26 April 2022 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Muaro Jambi, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-29;
31. Fotokopi Surat Nomor 695/96/DPUPR/III/2022 tanggal 21 Maret 2022 tentang Informasi Kesesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)

Halaman 38 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

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

Kabupaten Muaro Jambi terhadap Rencana Kegiatan PT. Mitra Mandiri Jambi dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Muaro Jambi, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-30;

32. Fotokopi Setoran Nomor 2848/DLH/10/2023 tanggal 17 Oktober 2023, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-31;

33. Fotokopi Berita Acara Rapat PT Mitra Mandiri Jambi Nomor 23 tanggal 20 Oktober 2023 yang dibuat oleh Notaris Sulestari, S.H., M.Kn, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-32;

34. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PB Tahun 2022 untuk Blok B.14 dan Surat Tanda Setoran Tahun 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-33;

35. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PB Tahun 2022 untuk Blok B.14 dan Surat Tanda Setoran Tahun 2023, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-34;

36. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PB Tahun 2022 untuk Blok B.15 dan Surat Tanda Setoran Tahun 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-35;

37. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PB Tahun 2022 untuk Blok B.15 dan Surat Tanda Setoran Tahun 2023, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-36;

38. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PB Tahun 2022 untuk Blok B.16 dan Surat Tanda Setoran Tahun 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-37;

39. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PB Tahun 2022 untuk Blok B.16 dan Surat Tanda Setoran Tahun 2023, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-38;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat juga menghadirkan 2 (dua) Saksi, yaitu sebagai berikut:

1. Saksi **Darmayani**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan ahli waris dari pemilik asal Sertifikat Hak Milik Nomor 293 yang tanahnya telah dijual Saksi kepada Tergugat dan

Halaman 39 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

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

- ternyata tanah tersebut tumpang tindih antara pihak Tergugat (PT Mitra Mandiri Jambi) dengan pihak Penggugat;
- Bahwa lokasi tanah yang tumpang tindih tersebut beralamat di Desa Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi dengan ukuran kira-kira 60 (enam puluh) tumbuk;
 - Bahwa Adapun batas tanah tersebut adalah sebagai berikut:
 - o Sebelah utara berbatasan dengan tanah Darmawan;
 - o Sebelah Selatan berbatasan dengan Parit;
 - o Sebelah Timur berbatasan dengan tanah orang China (pagar seng);
 - o Sebelah Barat berbatasan dengan jalan setapak;
 - Bahwa tanah yang dijual Saksi kepada Tergugat tersebut didapatkan Saksi dari warisan orang tua Saksi yang bernama Bapak Darul Amris yang dibeli dari Bapak Ambo dan Bapak Darul Amris meninggal dunia pada tahun 2021, tanah tersebut kemudian diwariskan kepada istri dan anak-anaknya dan telah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 293;
 - Bahwa Saksi dan anak-anak Darul Amris selaku ahli waris Darul Amris menjual tanah tersebut kepada Bapak Said (Direktur Utama PT Mitra Mandiri Jambi) karena saat itu Saksi sedang butuh uang;
 - Bahwa Saksi beserta ahli waris lainnya menjual tanah tersebut dengan harga Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) pertumbuk dengan harga jual tanah tersebut seluruhnya berjumlah hampir 1 (satu) milyar rupiah;
 - Bahwa Saksi menjual tanah tersebut kepada Tergugat pada sekira bulan April 2022;
 - Bahwa sebelum tanah tersebut dijual kepada Tergugat, sejak tanah tersebut dibeli oleh Darul Amris pada tahun 1983 dan saat Saksi tersebut masih hidup, tanah tersebut telah digarap oleh Pakde Saksi hingga tahun 2019, lalu Pakde Saksi mengalami kecelakaan sehingga tidak bisa menjaga dan menggarap tanah tersebut;
 - Bahwa saat digarap oleh Pakde Saksi, tanah tersebut ditanami tanaman keras seperti pohon jengkol dan pohon durian dan juga pohon pisang serta ada kandang kambing;
 - Bahwa kemudian, saat Saksi datang ke lokasi tanah tersebut, ada orang batac yang menggarap tanah tersebut dan mengaku sebagai pemiliknya dan mempunyai sertifikat atas tanah tersebut;

Halaman 40 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sempat bertemu dengan orang yang menunggu tanah tersebut dan saat Saksi menanyakan, mereka menjawab bahwa tanah tersebut adalah tanah keluarganya yang tinggal di Kota Medan;
- Bahwa setahu Saksi, di atas tanah tersebut tidak ada pagarnya, namun dahulu ada patok semen BPN;
- Bahwa saat ini, tanah tersebut sudah menjadi wilayah perumahan;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah pernah ada plang nama di atas tanah tersebut atau tidak;
- Bahwa sebelum tahun 2019, Pakde Saksi ada membuat kandang kambing dan menanam ubi kayu dan pisang di atas tanah tersebut;
- Bahwa kemudian pada tahun 2019, kandang kambing tersebut dibongkar;
- Bahwa sebelum ayah Saksi meninggal, Saksi juga pernah diajak oleh ayah Saksi ke lokasi tanah tersebut dan setelah ayah Saksi meninggal dunia, ibu Saksi juga memberitahu untuk mengurus tanah ayah Saksi tersebut;
- Bahwa saat diperlihatkan Bukti T-1 kepada Saksi di persidangan, Saksi membenarkan bahwa Bukti tersebut merupakan fotokopi dari Sertifikat Hak Milik Nomor 293 yang dimaksud Saksi;
- Bahwa saat diperlihatkan Bukti T-15 kepada Saksi di persidangan, Saksi menyatakan bahwa Saksi mengetahui bukti tersebut dan Saksi tahu bahwa di sebelah Selatan lokasi tanah objek sengketa ada parit kecil dan dari dulu memang lokasi tersebut berair;
- Bahwa orang yang menunjukkan patok tanah objek sengketa kepada Saksi adalah orang tua Saksi dan orang yang menunggu tanah tersebut atas perintah ayah Saksi;
- Bahwa lokasi tanah yang pernah Saksi lihat dahulu adalah lokasi tanah yang telah dijual Saksi kepada Tergugat;
- Bahwa bahwa Saksi tidak pernah melihat patok kavlingan di atas tanah objek sengketa;
- Bahwa sebelum menjual tanah tersebut kepada Tergugat, Saksi sudah melakukan 2 (dua) kali plotting dan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional pada tahun 2021 tersebut dan tidak ada tumpang tindih atas tanah objek sengketa tersebut;

Halaman 41 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang dimaksud dengan plotting adalah menunjukkan lokasi dari pihak Badan Pertanahan Nasional dan melakukan pengecekan batas-batas tanah;
- Bahwa Saksi mengetahui Bukti T-4.a dan Bukti T-4.b;
- Bahwa Saksi pernah diundang mediasi ke Badan Pertanahan Nasional Muaro Jambi sebanyak 3 (tiga) kali dan pada mediasi yang ketiga, pemilik sertifikat induk nomor 407 menerangkan bahwa ada parit yang berbatasan dengan tanah ayah Saksi;
- Bahwa saat Saksi diperlihatkan Bukti T-6 di persidangan, Saksi membenarkan bukti tersebut dan bahwa Ibu Hj. Rosniah menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 407 berbatasan dengan tanah ayah Saksi;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 407 diterbitkan pada tahun 1984;
- Bahwa seingat Saksi, saat dilakukan mediasi pihak Penggugat hadir pada mediasi yang ketiga dan diwakilkan oleh Kuasanya;
- Bahwa pada saat dilakukan mediasi pertama dan kedua, seingat Saksi yang hadir hanya Saksi dan Ibu Heppi Murni, namun Pihak Penggugat belum hadir;
- Bahwa pada saat dilaksanakan mediasi pertama dan kedua, belum ada kejelasan atas penyelesaian masalah tanah ini;
- Bahwa setelah dilakukan 3 (tiga) kali mediasi, tidak ada kesepakatan yang dicapai sehingga Penggugat melayangkan gugatan melalui Pengadilan;
- Bahwa seingat Saksi, selama mengelola tanah tersebut Pakde Saksi pernah memelihara kambing, menanam ubi dan pisang serta Pakde Saksi pernah minta izin mendirikan bangunan yang dipakai untuk istirahat pada sekira tahun 2017-2018;
- Bahwa di atas tanah objek sengketa tersebut ada pohon durian dan jengkol yang ditanam oleh pemilik asal sebelum dibeli oleh ayah Saksi;
- Bahwa ayah Saksi meninggal pada tahun 2005;
- Bahwa lokasi tanah tersebut sebelum ada perumahan bentuknya melengkung ke bawah seperti bentuk kuali dan apabila hujan ada genangan air;
- Bahwa setahu Saksi, tanah tersebut tidak terkena banjir karena ada aliran air;
- Bahwa sebelum dijual kepada Tergugat, tanah tersebut terlebih dahulu dilakukan plotting pada tahun 2021 dengan menunjukkan Sertifikat dan

Halaman 42 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

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)



menunjukkan patok serta batas tanah di lokasi kepada pihak Badan Pertanahan Nasional;

- Bahwa saat dilakukan plotting yang berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 293 tidak ada yang hadir;
- Bahwa Saksi mengetahui Bukti P-10 yang diperlihatkan kepada Saksi di persidangan;
- Bahwa setahu Saksi, pada bagian belakang Sertifikat Hak Milik Nomor 407 berbatasan dengan parit dan berbatasan langsung dengan tanah ayah Saksi;
- Bahwa seingat Saksi dahulu ada jalan kecil yang kemudian diperlebar di SHM Nomor 407;

2. Saksi **Arif Fadilah**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa pada perkara ini adalah tanah milik ayah Saksi yang telah dijual kepada Tergugat dan diklaim milik Pihak Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut berlokasi di Desa Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi dengan luas kira-kira 60 (enam puluh) tumbuk;
- Bahwa Saksi tahu tentang tanah tersebut karena Saksi diberitahu oleh kakak Saksi setelah ayah Saksi meninggal pada tahun 2005;
- Bahwa Saksi pernah datang ke tanah tersebut pada sekira tahun 2018 sampai dengan tahun 2019 karena disuruh oleh kakak Saksi, di sana Saksi bertemu dengan orang batak yang bernama Simanjuntak sedang memanen kacang Panjang di atas tanah tersebut, melihat hal tersebut Saksi kemudian menegurnya dan bertanya siapa pemilik tanah tersebut, lalu dijawab bahwa tanah tersebut adalah milik orang dari Kota Medan dan ia disuruh menggarap tanah tersebut;
- Bahwa kemudian Saksi menjelaskan bahwa tanah tersebut adalah tanah peninggalan orang tua Saksi dengan menunjukkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 293;
- Bahwa saat ini tanah tersebut sudah dijual kepada Tergugat dengan harga sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) pertumbuk dan total harga penjualan tanah yakni hampir 1 (satu) milyar;
- Bahwa adapun ahli waris ayah Saksi ada 12 (dua belas) orang yang antara lain anak sebanyak 11 (sebelas) orang dan 1 (satu) orang ibu Saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat Saksi datang ke tanah tersebut, kondisi tanah tersebut berbentuk Semak-belukar dan ada beberapa pohon tanaman keras dan kebun sayur di atas tanah tersebut;
- Bahwa berdasarkan informasi dari Saudara Nurdin, tanah tersebut adalah miliknya;
- Bahwa adaoun batas-batas tanah tersebut antara lain di sebelah Barat berbatasan dengan jalan, sebelah Timur berbatasan dengan tanah orang China, sebelah Utara berbatasan dengan Perumahan dan di sebelah Selatan berbatasan dengan parit kecil;
- Bahwa jual beli tanah tersebut kepada Tergugat dilakukan pada tahun 2021, namun Saksi tidak ikut dalam proses jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu terkait diadakannya mediasi terkait masalah tanah tersebut karena yang menghadiri mediasi tersebut adalah kakak tertua Saksi;
- Bahwa Saksi pertama kali datang ke lokasi tanah tersebut pada tahun 2014 saat diajak oleh kakak Saksi yang nomor 2 (dua) dan nomor 4 (empat);
- Bahwa menurut informasi dari kakak dan ibu Saksi, ayah Saksi membeli tanah tersebut dari seseorang tahun 1983;
- Bahwa Saksi lahir pada tahun 1988;
- Bahwa Bapak Darul Amris mempunyai anak sebanyak 11 (sebelas) orang;
- Bahwa dahulu di tanah tersebut ada jembatan kecil dan saat Saksi ke sana Saksi sempat ditunjukkan patok batas tanah dan sampai tahun 2019 patok tersebut masih ada;
- Bahwa ada orang yang mengelola tanah tersebut yaitu Pakde (orang jawa suruhan ayah Saksi) dan di atas tanah tersebut ditanami ubi, pisang serta digunakan sebagai tempat memelihara kambing;
- Bahwa Saksi tidak tahu sampai kapan Pakde memelihara tanah tersebut;
- Bahwa seingat Saksi, di atas tanah tersebut juga ada tanaman jengkol dan durian, namun Saksi tidak tahu siapa yang menanamnya;
- Bahwa Saksi pernah memegang fotokopi dari Sertifikat Hak Milik nomor 293;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang mengusir Simanjuntak, Saksi hanya menyampaikan kepada Simanjuntak bahwa tanah itu akan dijual;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalan dalam jawabannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat, berupa:

Halaman 44 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1313/Mendalo Darat atas nama Darna Hotma Silitonga, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.I-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 11175/Mendalo Darat atas nama PT Mitra Mandiri, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.I-2;
3. Fotokopi Berita Acara Pelaksanaan Mediasi Nomor 65/BA.15.05.600.MP.02/V2023 tanggal 29 Mei 2023, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.I-3;
4. Fotokopi Nota Dinas Nomor 63/ND-15.05.600.MP.01.02/XI/2023 perihal Permintaan Gambar Situasi dan Warkah yang ditandatangani oleh Daeng Baik, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.I-4;
5. Fotokopi Print Peta Hasil Digitasi Sertifikat Hak Milik Nomor 407 dan Identifikasi Permasalahan Bidang Tanah, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.I-5;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalan dalam jawabannya, Turut Tergugat IV telah mengajukan bukti surat, berupa:

1. Fotokopi Surat Permohonan Persetujuan Prinsip Nomor 06/MMJ/III/2022 tanggal 9 Maret 2022 dari PT Mitra Mandiri Jambi, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda TT.IV-1;
2. Fotokopi Sertifikat Nomor 293 tahun 1983, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda TT.IV-2;
3. Fotokopi Surat Persetujuan Prinsip Nomor 503/109//DPMPTSP tanggal 11 Maret 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda TT.IV-3;
4. Fotokopi Surat dari Dinas PUPR Kabupaten Muaro Jambi kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Muaro Jambi perihal Informasi Kesesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Muaro Jambi terhadap rencana kegiatan PT Mitra Mandiri Jambi Nomor 695/90/DPUPR/III/ 2022 tanggal 21 Maret 2022, yang

Halaman 45 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda TT.IV-4;

5. Fotokopi Surat Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang untuk Kegiatan Berusaha Nomor 08032210211505008 tanggal 8 Maret 2022 atas nama pelaku usaha PT Mitra Mandiri Jambi, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda TT.IV-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPD) tanggal 23 Maret 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda TT.IV-6;
7. Fotokopi Surat Persetujuan Bangunan Gedung Nomor SK-PBG-150501-26042022-003 tanggal 26 April 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda TT.IV-7;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Turut Tergugat IV tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi yang menjadi obyek sengketa, pada persidangan tanggal 1 Desember 2023, yang selengkapannya sebagaimana dalam berita acara pemeriksaan setempat perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dari gambar dan batas-batas objek perkara sebagaimana dalam berita acara pemeriksaan setempat tersebut, telah didapat hasil dari pemeriksaan setempat yang dapat menjadi pedoman bagi Majelis Hakim dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV telah mengajukan Kesimpulannya pada persidangan tanggal 25 Januari 2024;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi Kompetensi Absolut yang pada pokoknya menyatakan

Halaman 46 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

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

Pengadilan Negeri Sengeti tidak berwenang secara absolut mengadili perkara a-quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai Kompetensi Absolut tersebut, telah diputus dengan putusan tersendiri (Putusan Sela) tertanggal 12 Oktober 2023 dengan amar sebagai berikut:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat IV sepanjang mengenai kewenangan mengadili secara absolut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang untuk mengadili perkara Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt;
- Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan kembali perihal Eksepsi Kompetensi Absolut tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I yang selain dan selebihnya, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan Tergugat pada pokoknya mengenai Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan Turut Tergugat I pada pokoknya mengenai Eksepsi mengenai Gugatan Para Penggugat *Error In Persona*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Ad.1. Eksepsi tentang Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*).

Menimbang, bahwa terkait eksepsi ini, Tergugat pada pokoknya mendalilkan bahwa "*Penggugat mengetahui kalau Tergugat memperoleh tanah dengan membeli dari para penjual, namun Penggugat tidak menarik penjual asal pemilik Sertipikat Hak Milik nomor : 293 tertanggal 17 Mei 1983 yang terletak di Desa Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten dahulu Batang Hari sekarang Muara Jambi, Propinsi Jambi selaku pihak Tergugat dalam perkara in casu, padahal para penjual tanah obyek sengketa adalah pihak-pihak yang sangat penting dalam perkara in casu karena mereka yang menunjukan batas-batas tanahnya pada saat Tergugat melakukan survey dilokasi tanah milik para penjual untuk menunjukan batas-batas tanah yang Tergugat beli, oleh karena itu menurut Tergugat para penjual wajib atau harus ditarik selaku Tergugat dalam perkara in casu, sehingga gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (plurium litis consortium)*";

Halaman 47 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

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

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat tersebut, Penggugat dalam Replik menyatakan bahwa *"Pemilik asal dari SHM No. 293 tidak lagi memiliki hubungan hukum dalam perkara ini dan Penggugat juga tidak memiliki hubungan hukum dengan Pemilik asal SHM No. 293. Karena Nyatanya Tergugatlah yang saat ini menguasai bidang tanah milik Penggugat dengan menggunakan alas hak SHGB No. 11175 atas nama PT. Mitra Mandiri Jambi yang semula SHM No. 293 yang terletak di Desa/kelurahan. Mendalo Darat, Kecamatan. Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi serta tentang kurang pihak yang didalilkan Tergugat didalam Eksepsinya adalah tidak berdasar hukum, karena sudah nyata-nyata Tergugat lah yang melakukan Land Clearing serta perobohan pondok/gubuk diatas bidang tanah SHM No. 1313/Mendalo Darat milik Penggugat secara Melawan Hukum, sehingga Eksepsi Tergugat adalah tidak berdasar hukum maka berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak Eksepsi Tergugat dan menyatakan Gugatan dapat diterima"*;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat telah menguraikan kronologis dan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu pada pokoknya bahwa di atas tanah milik Penggugat yang terletak Desa/Kelurahan: Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi, Tergugat melakukan kegiatan tanpa hak berupa *land clearing*, menghancurkan gubuk, merobohkan pohon durian, pohon jengkol serta membuat bidang tanah milik Penggugat tergenang air. Menurut Penggugat, Tergugat melakukan perbuatan tersebut karena merasa memiliki alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 11175/Desa: Mendalo Darat, Kecamatan: Jambi Luar Kota, Kabupaten. Muaro Jambi, Provinsi Jambi, padahal alas hak Penggugat tersebut berdiri di atas tanah milik Penggugat. Oleh karena itu, Penggugat kemudian menjadikan Tergugat dalam gugatan sebagai para pihak;

Menimbang, bahwa terkait kronologis dan hubungan hukum di atas, Tergugat dalam Butir 4 halaman 3 Jawaban, menyatakan bahwa *"Hak Guna Bangunan nomor : 11175/Kelurahan Mendalo Darat tertanggal 24 Pebruari 2022 atas nama Darmayani dkk dengan luas 6.000 m2 NIB 06100204.27177 dan GS nomor 02634/1983 terletak di Kelurahan Mendalo darat, Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muara Jambi, Propinsi Jambi merupakan perubahan hak yang berasal dari hak milik Sertipikat Hak Milik nomor 293/Desa/Kelurahan Mendalo Darat tertanggal 17 Mei 1983 dengan GS nomor : 02634/1982 atas nama Darul Amris dan setelah Darus Amris*

Halaman 48 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

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)



meninggal dunia maka berdasarkan surat keterangan ahli waris tanggal 1 September 2021 berubah menjadi nama ahli waris yaitu Darmayani dkk seluas 6.000 m² yang terletak di RT.11 Kelurahan Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muara Jambi, Propinsi Jambi". Selanjutnya, berdasarkan Bukti TT.I-2 berupa Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 11175/Mendalo Darat atas nama PT Mitra Mandiri, diperoleh keterangan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 11175/ Mendalo Darat, Gambar Situasi Nomor 2634/1983 tanggal 10 Nopember 1983, seluas 6.000 m², terbit pada tanggal 17 Mei 1983, atas nama PT. MITRA MANDIRI JAMBI, yang awalnya berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor 293/ Mendalo Darat atas nama Darul Amris. Kemudian dilakukan peralihan hak kepemilikan berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 1 September 2021, dari Darul Amris kepada ahli waris bernama Mursidah, Darmayani, Sri Mawarni, Herdiansyah, Marlina, Fadli, Munandar, Amrizal, Murdiana, Arif Fadillah, Mayasari, dan Enda Sari. Selanjutnya, Hak Milik tersebut berubah menjadi Hak Guna Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 11175/ Mendalo Darat, tanggal 24 Januari 2022. Lalu, para ahli waris tersebut melakukan jual beli dengan PT. Mitra Mandiri Jambi berdasarkan Akta Jual beli Nomor 69/2022, tanggal 13 April 2022 **di hadapan PPAT Erwan, S.H., M.Kn;**

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan hubungan hukum para pihak dalam perkara tanah, Mahkamah Agung telah memberikan pedoman dalam Butir B.1.a. Halaman 4 Rumusan Hukum Kamar Perdata tentang Gugatan Kurang Pihak dalam Perkara Tanah pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang menyatakan sebagai berikut: "**Gugatan terhadap kepemilikan tanah yang sudah bersertifikat atas nama penjual, jual beli mana dilaksanakan di hadapan PPAT, maka penggugat yang tidak menarik penjual sebagai pihak, bukan merupakan gugatan yang kurang pihak;**"

Menimbang, bahwa berdasarkan pedoman di atas, oleh karena gugatan a-quo:

- (i) dilakukan terhadap tanah obyek sengketa yang sudah bersertifikat atas nama penjual, yaitu berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 11175/ Mendalo Darat, tanggal 24 Januari 2022 atas nama Mursidah, Darmayani, Sri Mawarni, Herdiansyah, Marlina, Fadli, Munandar, Amrizal, Murdiana, Arif Fadillah, Mayasari, dan Enda Sari, selaku penjual, dan
- (ii) jual beli tersebut dilakukan di hadapan PPAT Erwan, S.H., M.Kn;

Halaman 49 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt



maka menurut Majelis Hakim, tindakan Penggugat yang tidak menarik penjual sebagai pihak dalam perkara ini, **bukan** merupakan gugatan yang kurang pihak dan karenanya dalil Tergugat terkait hal ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa namun demikian, dalam sidang pemeriksaan setempat perkara *a-quo*, Turut Tergugat I menyatakan telah melakukan pemetaan berupa digitasi tanah obyek sengketa dengan menempatkan alas hak milik Penggugat dengan alas hak milik Tergugat. Selanjutnya, bukti pemetaan tersebut disampaikan oleh Turut Tergugat I di depan persidangan dengan menyampaikan Bukti TT.I-5 berupa Fotokopi Print Peta Hasil Digitasi Sertifikat Hak Milik Nomor 407 dan Identifikasi Permasalahan Bidang Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti TT.I-5 dan sidang pemeriksaan setempat, diperoleh keterangan bahwa bidang tanah yang didalilkan Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1313 (**dalam bukti TT.I-5 digambarkan dengan garis berwarna merah**), selain berada di atas bidang tanah dengan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 11175/ Mendalo Darat milik Tergugat (dalam bukti TT.I-5 digambarkan dengan garis berwarna hijau), **ternyata sebagian juga mencakup tanah milik pihak lain di sebelah timur tanah obyek sengketa. Dalam sidang pemeriksaan setempat, perbatasan tanah dengan pihak lain di sebelah timur tersebut adalah berupa seng berwarna hijau;**

Menimbang, bahwa dalam sidang pemeriksaan setempat, Penggugat menyampaikan bahwa tanah di sebelah timur tanah obyek sengketa tersebut dikuasai oleh "orang cina", sementara berdasarkan keterangan Tergugat, tanah tersebut dikuasai dan merupakan milik Pak Atong;

Menimbang, bahwa terkait fakta hukum tersebut, Mahkamah Agung juga telah memberikan pedoman dalam Butir B.1.c. Halaman 4 Rumusan Hukum Kamar Perdata tentang Gugatan Kurang Pihak dalam Perkara Tanah pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang menyatakan sebagai berikut: "*Dalam gugatan kepemilikan tanah, penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai objek sengketa sedangkan penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak;*"



Menimbang, bahwa berdasarkan pedoman di atas dan sidang pemeriksaan setempat serta Bukti TT.I-5 berupa Fotokopi Print Peta Hasil Digitasi Sertifikat Hak Milik Nomor 407 dan Identifikasi Permasalahan Bidang Tanah maupun Bukti P-10 berupa Fotokopi Peta Lokasi Objek Perkara, yang diajukan oleh Penggugat sendiri, oleh karena sebagian tanah obyek sengketa juga mencakup tanah milik pihak lain yang berada di sebelah timur tanah obyek sengketa dan pihak tersebut secara nyata menguasai sebagian obyek sengketa secara permanen serta Penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui hal tersebut, sebagaimana Bukti P-10, maka dengan tidak diikutsertakannya **pihak lain di sebelah timur tanah obyek sengketa** tersebut, menurut Majelis Hakim, telah membuat gugatan penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*). Dengan demikian, alasan eksepsi dari Tergugat bahwa kurang pihak (*plurium litis consortium*) adalah beralasan menurut hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang kurang pihak (*plurium litis consortium*) dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan eksepsi dari Turut Tergugat I untuk selain dan selebihnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat mengenai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) telah dikabulkan maka beralasan pula untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan, Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura atau RBg (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Stb. 1927-227*), dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat bahwa gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.684.000,00 (tiga juta enam ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti, pada hari Senin, tanggal 5 Februari 2024 oleh kami, Fitria Septriana, S.H., sebagai Hakim Ketua, Gabriel Lase, S.H., dan Satya Frida Lestari, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt tanggal 15 Juni 2023 dan 11 Januari 2024, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 7 Februari 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Raden Muhammad Yoga Wirawan, S.H., dibantu oleh Raden Muhammad Yoga Wirawan, S.H. dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga ke domisili elektronik para pihak, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Gabriel Lase, S.H

Fitria Septriana, S.H.

Satya Frida Lestari, S.H.

Panitera Pengganti,

Raden Muhammad Yoga Wirawan, S.H.

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,00
- Biaya ATK / ADM	: Rp 75.000,00
- Biaya Panggilan	: Rp 1.989.000,00
- PNPB Panggilan	: Rp 60.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp 1.500.000,00
- Biaya PNPB PS	: Rp 10.000,00
- Materai	: Rp 10.000,00
- Redaksi	: Rp 10.000,00

Halaman 52 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Snt

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

Jumlah

: Rp 3.684.000,00

(tiga juta enam ratus delapan puluh empat
ribu rupiah)

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)