



**PUTUSAN**

NOMOR 21/PDT.G/2023/PN Mrt.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**LILI DIANAWATI BINTI MASRIADI**, tempat lahir Lubuk Mandarsah tanggal 16 Juli 1999, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan belum/tidak bekerja, alamat Malako RT 010 Kelurahan Lubuk Mandarsah Kecamatan Tengah Ilir Kabupaten Tebo, yang dalam hal ini diwakili Kuasanya, FAUZAN, S.H.I. dan TOMSON PURBA, S.TP., S.H., para Advokat/Penasihat Hukum dari Kantor Hukum FAUZAN, S.H.I & Rekan yang berkantor di Jalan Plongkowati RT 015 Desa Purwodadi Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 002/SK.Pdt/KH.FZ/X/2023 tanggal 19 Oktober 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebo dibawah Register Nomor 75/SK/Pdt/2023/PN.Mrt tanggal 24 Oktober 2023 dan Surat Kuasa Khusus Nomor 003/SK.Pdt/KH.FZ/II/2023 tanggal 26 Februari 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebo dibawah Register Nomor 13/SK/Pdt/2024/PN.Mrt tanggal 29 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**Lawan :**

1. **FAHRUDIN ALROJI alias AJI CITRA**, beralamat di Kemantan RT 019/RW 004 Kelurahan Sungai Bengkal Kecamatan Tebo Ilir Kabupaten Tebo, dalam hal ini diwakili Kuasanya, SUWANDI S.H, M.H. dan AYU SAFITRI, S.H., para Advokat/Penasihat Hukum dari

Halaman 1 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Advokat SUWANDI, S.H., M.H. & REKAN yang beralamat di Jl. Ibrahim Syamsir RT 09/03 No. 37 Kelurahan Batang Bungo Kecamatan Pasar Bungo Kabupaten Bungo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 15/ADV.SW/SK.Pdt/XII tanggal 20 Desember 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebo dibawah Register Nomor 98/SK/Pdt/2023/PN.Mrt tanggal 28 Desember 2023, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. **PT DAYAMITRA TELEKOMUNIKASI TBK (MIRATEL)**, beralamat di Jl. Jenderal Sudirman No. 459 , 20 Ilir D. Kecamatan Ilir Tim. I Kota Palembang Sumatera Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

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 20 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebo pada tanggal 23 Oktober 2023 dalam Register Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa obyek sengketa tanah yang diajukan dalam perkara a quo adalah sebidang tanah dengan luas 222 m2 terletak di Dusun pelayang tebat RT 002 Kelurahan/Desa Lubuk Mandarsah Kecamatan Tengah Ilir Kabupaten Tebo Provinsi Jambi, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara berbatasan dengan jalan;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan Santi;
  - Sebelah barat berbatasan dengan Jadomu Simarmata;
  - Sebelah timur berbatasan dengan jalan dan Aji Citra;

Halaman 2 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt

### 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

2. Bahwa atas hak atas tanah tersebut belum bersertifikat dan masih berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah yang diketahui dan ditandatangani oleh perangkat desa dan Kepala Desa Lubuk Mandarsah;
3. Bahwa pada bulan Desember 2021, Penggugat membeli tanah tersebut dari sdr. Mandra dengan membayar tambahan uang tunai sebagai pelunasan pembelian tanah sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah);
4. Bahwa sejak tanah tersebut menjadi milik Penggugat, Penggugat masih membiarkan tanah tersebut tidak digunakan dan belum pernah mengizinkan pihak manapun untuk melakukan aktivitas diatas tanah tersebut;
5. Bahwa bulan September 2023, diatas sebidang tanah tersebut saat ini sedang dilakukan proses Pembangunan bangunan tower/menara telekomunikasi, Penggugat mengetahui Tergugat II sedang meletakkan bahan-bahan bangunan diatas tanah objek a quo dan mendatangi pengelola Pembangunan tower tersebut dan diatas tanah obyek sengketa a quo awalnya pekerjaan dihentikan namun dua hari kemudian Pembangunan tersebut tetap dilanjutkan hingga gugatan ini diajukan di muka pengadilan;
6. Bahwa sepengetahuan Penggugat, sebagian tanah tersebut diakui oleh Tergugat I dan telah bekerja sama dengan Tergugat II untuk didirikan tower;
7. Bahwa Tergugat I menyatakan jika tanah tersebut merupakan hak miliknya yang dibuktikan dengan sporadic;
8. Bahwa dengan dikuasanya obyek sengketa oleh Tergugat II, Penggugat tidak dapat menguasai lahannya kembali, dan mengakibatkan kerugian materiil sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
9. Bahwa Tergugat I yang menguasai tanah dan melakukan kerja sama dengan Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat mengalami kerugian immaterial sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
10. Bahwa dengan adanya sengketa atas tanah a quo, untuk menjaga dan menghindari kegiatan lain sebelum mendapatkan putusan yang berkekuatan

Halaman 3 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum tetap, maka segala aktivitas Pembangunan diatas tanah sengketa harus dihentikan;

11. Bahwa selama proses pemeriksaan di persidangan berlangsung dipandang perlu meletakkan sita jaminan diatas objek sengketa a quo, untuk menghindari pemindahan penguasaan oleh Tergugat;

12. Bahwa untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat akan menghadirkan alat bukti di persidangan;

Berdasarkan seluruh uraian dan alasan tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut :

## MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah yang menjadi objek sengketa a quo yang terletak di Dusun Pelayang Tebat RT 002 Kelurahan/Desa Lubuk Mandarsah Kecamatan Tengah Ilir Kabupaten Tebo Propinsi Jambi adalah sah milik Penggugat;
3. Meletakkan sita jaminan atas objek perkara a quo;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat II terbukti sah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I untuk mengganti dan membayar kerugian materiil Penggugat sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian immaterial yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) secara tanggung renteng;
7. Menghukum membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Halaman 4 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya, FAUZAN, S.H.I. dan TOMSON PURBA, S.TP., S.H., para Advokat/Penasihat Hukum dari Kantor Hukum FAUZAN, S.H.I & Rekan yang berkantor di Jalan Plongkowati RT 015 Desa Purwodadi Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 002/SK.Pdt/KH.FZ/X/2023 tanggal 19 Oktober 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebo dibawah Register Nomor 75/SK/Pdt/2023/PN.Mrt tanggal 24 Oktober 2023 dan Surat Kuasa Khusus Nomor 003/SK.Pdt/KH.FZ/II/2023 tanggal 26 Februari 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebo dibawah Register Nomor 13/SK/Pdt/2024/PN.Mrt tanggal 29 Februari 2024. Tergugat I hadir Kuasanya, SUWANDI S.H, M.H. dan AYU SAFITRI, S.H., para Advokat/Penasihat Hukum dari Kantor Advokat SUWANDI, S.H., M.H. & REKAN yang beralamat di Jl. Ibrahim Syamsir RT 09/03 No. 37 Kelurahan Batang Bungo Kecamatan Pasar Bungo Kabupaten Bungo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 15/ADV.SW/SK.Pdt/XII tanggal 20 Desember 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebo dibawah Register Nomor 98/SK/Pdt/2023/PN.Mrt tanggal 28 Desember 2023, sedangkan Tergugat II tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain untuk mewakilinya meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut, sedang ternyata bahwa ketidakhadirannya tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga Majelis memandang Tergugat II sudah melepaskan haknya;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara Penggugat dan Tergugat I melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk sdr. FADILLAH USMAN, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Tebo sebagai Mediator;

Halaman 5 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 10 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak mencapai kesepakatan (tidak berhasil);

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

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

## I. DALAM EKSEPSI

- Bahwa, Tergugat 1 dengan tegas menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat seluruhnya, kecuali yang secara tegas diakui;
- Bahwa, sesuai dengan Pasal 283 Rbg. Jo Pasal 1865 KuhPerdata yang menyatakan "*setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai hak atau guna meneguhkan haknya sendiri atau membantah suatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa DIWAJIBKAN membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*";
- Bahwa, dalil-dalil Gugatan yang didalilkan oleh Penggugat benar-benar tidak relevan dan tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang sebenarnya, maka dengan ini kami tegaskan sekali lagi Tergugat 1 menolak secara tegas dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

**1.** Bahwa Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum "*Legitia Persona Standi in Judicio*" untuk mengajukan gugatan hal ini dapat Tergugat 1 uraikan sebagai berikut ;

Penggugat bukanlah pemilik tanah objek perkara hal ini karena bukti kepemilikan Penggugat terhadap tanah objek perkara berdasarkan Gugatan hanya berdasarkan sporadik.

Bahwa selama ini yang menguasai tanah adalah Tergugat 1 bahkan sampai saat ini objek perkara perkara dikuasai oleh Tergugat 1,

Halaman 6 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



membuktikan bahwa menurut Hukum Perdata Penggugat belumlah dapat disebut sebagai pemilik tanah perkara oleh karena itu Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan Gugatan terhadap objek Perkara;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum yang jelas atas tanah objek perkara, terhadap Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MA RI Nomor 565 K/Sip/1973 yaitu Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar Gugatan penggugat tidak sempurna, dalam hal ini karena Hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas.

## 2. PIHAK YANG DITARIK TIDAK LENGKAP / KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa gugatan Penggugat yang hanya menarik TERGUGAT 1 dalam perkara *a quo* dapat dimaknai gugatan Penggugat kurang pihak atau tidak lengkap yang ditarik sebagai Tergugat;

Bahwa TERGUGAT 1 memperoleh objek tanah *a quo* melalui ganti rugi tanah perumahan beserta isi-isi di dalamnya dari seorang yang bernama Nasibun Choiron / Gundul berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi Tanah Perumahan tertanggal 28 Mei 2009;

Bahwa seharusnya Penggugat menarik pemilik awal yang menjual lahannya kepada Tergugat 1, hal ini karena pihak ketiga yang telah menjual objek perkara kepada Tergugat 1 mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya dan asal-usul tanah *a quo*, dengan ditariknya Pemilik asal dalam perkara ini, maka akan diketahui hak kepemilikan dan asal-usul tanah, oleh karena tidak ditariknya pihak ketiga oleh Penggugat, maka dengan demikian gugatan Penggugat mengandung unsur gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menyertakan Nasibun Choiron / Gundul sebagai pemilik



objek tanah *a quo* sebelumnya ataupun seorang yang menjual tanah pada Tergugat 1 sebelumnya;

Bahwa menurut pendapat dari ahli Hukum Perdata M. YAHYA HARAHAP dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 117 alinea ke dua, dijelaskan sebagai berikut : *“Untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak daripada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai tergugat, memberi jaminan kepada Penggugat bahwa gugatannya tidak mengandung cacat plurium litisconsorsium”*;

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/ SIP/1980 tertanggal 22 Maret 1980 menyatakan : *“untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima”*.

Bahwa berdasarkan hal tersebut patutlah kiranya majelis hakim menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Gugatan Penggugat kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*).

### 3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat hanya didasarkan pada dalil yang sifatnya spekulasi dan dalam gugatan *a quo* terdapat dalil-dalil yang kabur dan tidak didasari atas fakta hukum yang sebenarnya.

Bahwa setelah membaca surat gugatan Penggugat secara berulang-ulang TERGUGAT 1 tidak menemukan apa yang menjadi dasar Penggugat mengajukan gugatannya karena gugatan Penggugat TIDAK JELAS dan TIDAK LENGKAP disebutkan atau dicantumkan atau diuraikan dalam surat gugatannya dan apakah dasar gugatannya; Bahwa dalam gugatan *a quo*, PENGGUGAT tidak menyebutkan atau menjelaskan secara detail ketentuan apa yang dilanggar oleh



TERGUGAT 1. Dan apabila Penggugat menganggap TERGUGAT 1 melakukan Perbuatan Melanggar Hukum, perlu kami sampaikan lebih lanjut dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3191K/Pdt.G/1984 tanggal 08 Februari 1984, dimana disebutkan suatu perbuatan melawan hukum dianggap perbuatan melawan hukum apabila telah memenuhi 4 (empat) kriteria yaitu:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Melanggar hak subyektif orang lain;
- Melanggar kaidah tata susila;
- Bertentangan dengan asas kepatutan, ketertiban, serta sikap hati-hati yang searusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan masyarakat;

Bahwa M. A MOEGINI DJODJODIRDJO dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum" adalah kealpaan berbuat, yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar kesusilaan ataupun bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat tentang orang lain atau barang;

Berdasarkan uraian diatas PENGGUGAT seharusnya memahami terlebih dahulu ketika hendak menyatakan perihal adanya Perbuatan Melawan Hukum terhadap seseorang atau barang tertentu, baik itu berdasarkan Undang-Undang, doktrin dan lain sebagainya. Maka dari itu patut kiranya Gugatan PENGGUGAT untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang tertuang dalam eksepsi mohon dianggap terulang kembali seluruhnya dalam pokok perkara ini dan menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara *a quo*;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat 1 menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat dalam perkara Nomor 21/Pdt.G/2023/PN.Mrt, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat 1;
3. Bahwa menanggapi dalil Penggugat angka 2, yang menyatakan alas hak Penggugat adalah berdasarkan Sporadik an. Lili Dianawati yang dikeluarkan dan ditanda tangani oleh Kepala Desa Lubuk Mandarsah No 525.26/09 LM/XI/2022 dengan luas 222 M<sup>2</sup> tertanggal 25 November 2022.

Bahwa dengan ini kami sampaikan kepada Penggugat berdasarkan data dan informasi yang kami dapatkan dari Kepala Desa Lubuk Mandarsah mengenai sporadik an. Lili Dianawati yang telah dikeluarkan waktu itu, telah dibatalkan oleh Kepala Desa Lubuk Mandarsah, Kadus Pelayang Tebat dan Ketua RT 02 Pelayang Tebat pada Tanggal 29 November 2023. Adapun dasar dari Pembatalan adalah sbb :

- Bahwa Tanah tersebut telah ada surat jual beli dari Nasibun Khoiron kepada Fahrudin Alroji tertanggal 28 Mei 2009;
- Bahwa Tersebut telah terbit sporadik atas nama Fahrudin Alroji Nomor 525.26/339 LM/VII/2023 tertanggal 16 Juli 2023;

Berdasarkan surat yang dikeluarkan diatas sangat jelas tanah tersebut milik Tergugat 1, yang telah dikuasai sejak bulan Mei tahun 2009 dan tidak pernah ada gangguan maupun gugatan pihak manapun, namun sangat lucu setelah berdiri tegaknya tower telekomunikasi barulah Penggugat mengajukan Gugatan. Padahal Penggugat juga ikut menikmati hasil dari berdirinya tower tersebut.

4. Bahwa menanggapi dalil Penggugat angka 1 dan 3, Tergugat 1 beranggapan bahwa silahkan Penggugat untuk membuktikan dalil sebagaimana dimaksud pada agenda pembuktian nantinya;

Halaman 10 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



5. Bahwa menanggapi dalil Gugatan Penggugat angka 5, 6 sampai dengan angka 7, yang menyatakan telah berdiri tower diatas tanah milik Tergugat 1 dan telah mempunyai sporodik;

Bahwa memang benar diatas tanah tersebut telah berdiri tower Menara Telekomunikasi dan memang benar tower tersebut berdiri adalah diatas tanah milik dari Tergugat 1. Dan karena perjuangan Tergugat 1 maka berdiri tower di Desa Lubuk Mandarsah karena Tergugat 1 sebagai wakil rakyat dan melihat susahnya sinyal *Handphone* di Desa Lubuk Mandarsah.

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 8 dan 9 yang menyatakan Penggugat telah mengalami kerugian dikarenakan Tergugat 1 telah melakukan Kerjasama dengan Tergugat 2 tanpa sepengetahuan Penggugat;

Bahwa menurut Tergugat 1 sudah tepat Tergugat 1 dan Tergugat 2 melakukan kerjasama tanpa melapor kepada Penggugat karena jelas-jelas tanah tersebut adalah tanah milik Tergugat 1, dan menurut Tergugat 1 tidak ada kerugian sedikitpun yang dialami oleh Penggugat karena tidak ada yang dirugikan dalam diri Penggugat, bahkan Penggugat diuntungkan karena sinyal *handphone* penggugat sekarang full dan kencang sehingga lancar berkomunikasi.

7. Bahwa Tergugat 1 dengan ini menolak dalil Penggugat angka 10 sampai dengan angka 11 perihal kerugian yang tidak masuk akal dan sita jaminan, permohonan tersebut semestinya di tolak karena adanya sita jaminan harus benar-benar dipertimbangkan secara rasional, proporsional, realistik dan objektif berdasarkan urgensinya. Dalam perkara *a quo* Penggugat tidak memiliki kualifikasi untuk mengajukan sita jaminan karena terhadap tanah objek sengketa bukanlah milik Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selain itu dalam hukum Perdata Materiil terdapat berbagai bentuk sita jaminan yang berkaitan dengan objek tertentu. Apabila yang disita adalah tanah, maka harus dilihat dengan seksama bahwa tanah tersebut adalah benar milik TERGUGAT 1 atau bukan, SEMA No. 2 Tahun 1962, tertanggal 25 April 1962 telah mengatur dengan tegas perihal ini, bahwa terhadap luas serta batas-batas objek sita haruslah disebutkan dengan jelas dan terperinci, dan hal ini tidak dilengkapinya oleh PENGGUGAT, oleh karenanya telah jelas dan terang permohonan peletakan sita jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT patut kiranya untuk ditolak;

8. Bahwa terhadap dalil Penggugat angka 12, sesuai dengan Pasal 283 Rbg. Jo Pasal 1865 KuhPerdata, Tergugat 1 minta kepada Penggugat untuk membuktikan dalil sebagaimana dimaksud pada agenda pembuktian;

Berdasarkan uraian dalil tersebut diatas maka Tergugat 1 dalam perkara nomor 21/Pdt.G./2023/PN.Mrt, mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tebo c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya dapat berkenan memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat 1 seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul atas diajukannya perkara ini;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat 1 untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul atas diajukannya perkara ini;

Halaman 12 Putusan Nomor 21/Pdt.G./2023/PN Mrt



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

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan replik tanggal 5 Februari 2024 sedangkan Tergugat I mengajukan duplik tanggal 12 Februari 2024;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I telah melakukan pembuktiannya masing-masing dan Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa pada tanggal 3 Mei 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat I mengajukan kesimpulannya pada tanggal 20 Mei 2024;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat dan Tergugat I menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*Legitia Persona Standi in Judico*) untuk mengajukan gugatan
2. Pihak yang ditarik tidak lengkap/kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)
3. Gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa masing-masing eksepsi tersebut, akan dipertimbangkan berikut ini :

**Ad. 1. Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*Legitia Persona Standi in Judico*) untuk mengajukan gugatan**



Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat I pada pokoknya mendalilkan kalau Penggugat bukanlah pemilik obyek sengketa karena bukti kepemilikan hanya berdasarkan sporadic dan sampai saat ini yang menguasai obyek sengketa adalah Tergugat I, sehingga Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan meneliti dengan lebih seksama gugatan Penggugat, pada posita angka 1 s.d 4, pada pokoknya Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sah obyek sengketa karena mendapatkan obyek sengketa dengan membelinya pada sdr. Mandra, sehingga Penggugat memiliki kedudukan hukum atas obyek sengketa karena dalilnya sebagai pemilik obyek sengketa. Karena itu kewajiban Penggugat untuk membuktikannya sebagaimana yang akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pertimbangan pokok perkara. Karena itu, Majelis berpendapat eksepsi Tergugat I ini harus ditolak;

***Ad. 2. Pihak yang ditarik tidak lengkap/kurang pihak (Plurium Litis Consortium)***

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan di dalam eksepsinya, seharusnya Penggugat menarik pemilik awal yaitu Nasibun Choiron/Gundul yang menjual lahannya kepada Tergugat I sebagai pihak untuk membuktikan hak kepemilikan dan asal usul tanah a quo. Maka dengan tidak ditariknya Nasibun Choiron, gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 305K/Sip/1971 pada pokoknya menyatakan bahwa sesungguhnya adalah hak dari setiap orang untuk mengajukan gugatan apabila ia merasa dirugikan oleh orang atau suatu badan dan mengenai penentuan siapa-siapa orang/subjek hukum yang akan digugat seluruhnya adalah tergantung pada kemauan dari



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak penggugat. Namun Mahkamah Agung melalui Putusannya Nomor 1816K/Pdt/1989 juga menyatakan bahwa penarikan pihak ketiga sebagai pihak disesuaikan dengan kebutuhan dalil gugatan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati dan meneliti gugatan Penggugat, bahwa yang menjadi pokok perkara dalam gugatan aquo adalah perbuatan Tergugat I yang bekerja sama dengan Tergugat II mendirikan tower diatas obyek sengketa yang mengakibatkan Penggugat tidak dapat menguasai obyek sengketa sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat. Majelis berpendapat atas dasar dalil gugatan Penggugat tersebut, ditinjau dari urgensi gugatan yang tidak mengikutsertakan Nasibun Choiron/Gundul sebagaimana disebutkan Tergugat I dalam eksepsinya sebagai pihak dalam perkara gugatan a quo, tidak menjadi halangan bagi Penggugat untuk menuntut para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena perbuatannya tersebut. Menurut Majelis, tidak ditariknya Nasibun Choiron/Gundul sebagai pihak dalam gugatan aquo, tidak menjadikan gugatan ini kurang pihak, karena inti dari perkara ini adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum karena perbuatan para Tergugat yang diklaim Penggugat telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat akibat didirikannya tower diatas obyek sengketa yang diklaim Penggugat adalah miliknya, sehingga tentunya hanya pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum adalah pihak-pihak yang terkait langsung dengan tindakan yang dilakukan atas tanah yang dipersengketakan, yang tiada lain adalah para Tergugat sendiri;

Menimbang, bahwa dengan demikian, karena Penggugat yang mempunyai hak untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya, sedangkan dalam dalil gugatannya Penggugat hanya menuntut pihak yang menurut Penggugat secara nyata telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat atas didirikannya tower diatas obyek sengketa yang diklaim Penggugat sebagai miliknya, maka untuk kebutuhan dalil gugatan tersebut,

Halaman 15 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



Penggugat yang tidak memasukkan Nasibun Choiron/Gundul sebagaimana disebutkan Tergugat I dalam eksepsinya sebagai pihak dalam gugatan, menurut Majelis tidak menjadikan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak. Oleh karenanya eksepsi Tergugat ini cukup beralasan untuk ditolak;

### **Ad. 3. Gugatan Penggugat tidak jelas (Obscuur Libel)**

Menimbang, bahwa di dalam eksepsinya Tergugat I mendalilkan oleh karena Penggugat tidak menyebutkan atau menjelaskan secara detail ketentuan yang dilanggar oleh Tergugat I dan dasar Penggugat mengajukan gugatan, mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan tidak lengkap;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan mempelajari dengan seksama dalil-dalil gugatan Penggugat, Majelis berpendapat di dalam gugatan a quo telah secara terang dan jelas diuraikan Penggugat mengenai letak, luas dan batas obyek sengketa. Selanjutnya terkait obyek sengketa dimaksud, Penggugat juga mendalilkan bahwa Penggugat mengalami kerugian karena tower yang didirikan oleh para Tergugat diatas obyek sengketa, sehingga kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut. Sedangkan mengenai pembuktian gugatan, menurut Majelis sudah merupakan pembuktian pokok perkara, karena itu eksepsi ini pun harus ditolak;

### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai tuntutan Penggugat terhadap para Tergugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat terkait perbuatan para Tergugat yang mendirikan tower diatas obyek sengketa yang diakui Penggugat sebagai miliknya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan mempelajari gugatan a quo dengan tanah yang menjadi obyek gugatan yang ternyata terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dusun Pelayang tebat RT 002 Kelurahan/Desa Lubuk Mandarsah Kecamatan Tengah Ilir Kabupaten Tebo, maka sesuai Pasal 142 Rbg, Pengadilan Negeri Tebo berwenang untuk mengadili gugatan Penggugat ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati secara seksama surat gugatan dan replik Penggugat, Majelis berpendapat yang menjadi obyek sengketa adalah sebidang tanah seluas 222 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Dusun Pelayang tebat RT 002 Kelurahan/Desa Lubuk Mandarsah Kecamatan Tengah Ilir Kabupaten Tebo, dengan batas-batas :

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Santi;
- Sebelah barat berbatasan dengan Jdomu Simarmata;
- Sebelah timur berbatasan dengan jalan dan Aji Citra;

Menimbang, bahwa di dalam jawaban dan dupliknya, Tergugat I tidak sedikit pun menyinggung mengenai letak, luas dan batas-batas obyek sengketa, sehingga Majelis berpendapat Tergugat I tidak menyangkal mengenai obyek sengketa, baik mengenai letak, luas maupun batas-batasnya;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan angka 5, 6 dan 8, Penggugat mendalilkan obyek sengketa diakui Tergugat I sebagai miliknya dan dikuasai Tergugat II bekerja sama dengan Tergugat I untuk mendirikan tower;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan Majelis pada tanggal 3 Mei 2024 atas obyek sengketa, setelah Majelis melakukan pengukuran berdasarkan batas-batas dan ukuran yang ditunjukkan sendiri oleh Penggugat dan Tergugat I, Majelis memperoleh fakta bahwa obyek sengketa yang terkena bangunan tower hanya seluas 2,11 m x 30 m pada posisi yang berbatasan dengan jalan di sebelah timur. Penggugat dan Tergugat I menjelaskan jalan dimaksud bernama Jalan Batu Intan. Dalam penglihatan dan pengetahuan Majelis, tanah seluas 2,11 m x 30 m tersebut terpakai untuk pagar tower di sebelah timur dan jalan *paving block* menuju bangunan tower.

Halaman 17 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 180 RBg dan SEMA Nomor 7 tahun 2001, tujuan dilakukannya pemeriksaan setempat adalah untuk mendapatkan penjelasan/keterangan yang lebih rinci tentang obyek perkara. Lebih lanjut ditegaskan pula oleh Mahkamah Agung dalam putusannya No. 1497K/Sip/1983 tanggal 20 Desember 1984 yang menyatakan Hakim atau pengadilan dapat menetapkan letak, luas dan batas tanah terperkara berdasarkan hasil pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa penglihatan dan pengetahuan yang Majelis peroleh sendiri dari pemeriksaan setempat tersebut yang apabila dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat pada posisinya ke-5, 6 dan 8, dimana Penggugat memperlakukan berdirinya bangunan tower diatas obyek sengketa dan berdasarkan batas dan ukuran yang ditunjukkan sendiri oleh Penggugat dan Tergugat I, Majelis melihat dan mengetahui sendiri bahwa obyek sengketa yang terkena bangunan tower hanya seluas 2,11 m x 30 m (dua koma 11 meter kali tiga puluh meter);

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada hal-hal yang diakui dan ditunjukkan sendiri oleh Penggugat dan Tergugat I serta pengetahuan langsung Majelis, maka Majelis menetapkan luas obyek sengketa adalah 2,11 m x 30 m pada posisi tanah yang berbatasan dengan Jalan Batu Intan di sebelah timur atau sebagian dari luas obyek sengketa yang diklaim Penggugat di dalam surat gugatannya yaitu pada posisi tanah yang berbatasan dengan Jalan Batu Intan;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas adanya obyek sengketa seluas 2,11 m x 30 m tersebut, menurut Majelis yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah:

- Apakah benar Penggugat adalah pemilik sah obyek sengketa?
- Apakah benar para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai obyek sengketa dengan mendirikan tower?

Halaman 18 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sah obyek sengketa, Tergugat I menyangkal dalil gugatan Penggugat tersebut dengan juga mengklaim bahwa obyek sengketa adalah milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg, karena kedua pihak saling mendalilkan, maka mereka berkewajiban untuk membuktikannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis (surat) berupa:

- Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor 525.26/09LM/XI/2022 tanggal 25 November 2022 (bukti P.1);
- Fotocopy kuitansi pembayaran sebidang tanah seluas 222 (dua ratus dua puluh dua meter persegi) tanggal 01 November 2022 yang ditandatangani a.n Mandrak dengan jumlah uang sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) (bukti P.2);

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P.1 dan P.2;

Menimbang, bahwa Penggugat juga menghadirkan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah, yaitu :

#### 1. Saksi JULIMAN alias MANDRA

- Bahwa Saksi pernah menjual tanah kepada Penggugat;
- Bahwa tanah yang Saksi jual berupa tanah kosong berbentuk L, terletak di Dusun Pelayang Tebat dengan luas 4 m x 36 m (empat meter kali tiga puluh enam meter), dengan batas-batas bagian depan dengan jalan, belakang dengan kebun Efan, sebelah kiri dengan jalan, sebelah kanan dengan rumah Tergugat I;
- Bahwa Saksi menjual tanah tersebut pada tahun 2022 dengan harga Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah), namun Saksi hanya menerima pembayaran sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) karena yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk membayar hutang Saksi kepada orang tua Penggugat;

- Bahwa Saksi mendapatkan tanah tersebut dengan membelinya dari sdr. Efan, namun Saksi lupa tahun membelinya;
- Bahwa Saksi tahu tentang tanah Tergugat I yang dibeli dari Saksi Nasibun Khoirun (Gundul);
- Bahwa setahu Saksi, kondisi tanah Penggugat sekarang masih kosong;
- Bahwa setahu Saksi, alasan Penggugat menggugat karena tanahnya terkena bangunan tower;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membangun tower dan apa hubungan bangunan tower dengan Tergugat I;
- Bahwa tanda bukti jual beli tanah Saksi dengan Penggugat dengan dibuatkan sporadic oleh Penggugat, sedangkan Saksi hanya tanda tangan saja;
- Bahwa tanda bukti tanah milik Saksi berupa kuitansi pembayaran kepada sdr. Efan;
- Bahwa Saksi memiliki tanah tersebut selama sepuluh tahunan dan Saksi menggunakannya untuk tempat bibit sawit;
- Bahwa Saksi masih memiliki tanah lain selain tanah yang Saksi jual pada Penggugat, yang tanahnya bersebelahan;
- Bahwa Saksi membeli tanah dengan ukuran 5 m x 30 m (lima meter kali tiga puluh meter), kemudian Saksi membeli lagi lima meter ke belakang;
- Bahwa batas-batas diukur dengan tarik meteran;
- Bahwa tidak ada tetangga yang menyaksikan ketika Saksi membeli tanah pada sdr. Efan;
- Bahwa tanah yang Saksi jual ukurannya 4 m x 36 m tetapi yang 1 m dari jalan tidak boleh dijual karena tanah restan;

Halaman 20 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi langsung menerima uang pembayaran dari menjual tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu dengan bukti P.2 yaitu kuitansi penerimaan uang;
- Bahwa Penggugat yang menulis bukti P.2, Saksi hanya tanda tangan;
- Bahwa Risma adalah anak Saksi;
- Bahwa Saksi membenarkan ada tanah mertua Saksi yang posisinya di belakang berdempet dengan tanah Saksi Nasibun Khairun;
- Bahwa ketika Saksi membeli tanah itu, rumah Tergugat I sudah jadi, namun tanah Saksi tidak berbatasan langsung karena berjarak dua meter dari dinding;
- Bahwa jarak tanah tersebut dari tanah mertua Saksi adalah dari tebing tanah mertua 10 M, sebelah kiri Tergugat I 10 M, sebelah kiri tanah yang dijual pada Penggugat 5 M, semua menghadap ke jalan;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat tower sedang dibangun, Saksi hanya lewat saja;
- Bahwa Saksi Tekat (Sukatno) adalah mertua Saksi, sedangkan Eli Susanti adalah mantan istri Saksi;
- Bahwa pada waktu Saksi menjual tanah kepada Penggugat, Saksi dan sdri. Eli Susanti tidak lagi suami istri;
- Bahwa letak tanah yang Saksi jual bersebelahan dengan tanah Tergugat I;

## 2. Saksi ELIN TRIANA

- Bahwa Saksi adalah mantan istri Saksi Juliman;
- Bahwa Saksi menikah dengan Saksi Juliman tahun 2017 dan tinggal di Desa Tengah Ulu;
- Bahwa Saksi tahu tentang tanah yang dijual Saksi Juliman yang terletak di belakang rumahnya dan disana ada bangunan tower;

Halaman 21 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi Juliman menjual tanahnya pada Penggugat tahun 2022 yang dibayar sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), namun diserahkan kepada Saksi sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah);
- Bahwa transaksi jual beli dilakukan di rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi Juliman menjual tanahnya belum ada tower, karena tower dibangun baru-baru ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang kuitansi jual beli;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan penandatanganan sporadic;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau tanah yang dijual Saksi Juliman terkena tower;

### 3. Saksi MAHIRUN SITUMORANG

- Bahwa Saksi tahu Penggugat telah membeli tanah yang terletak di di RT 2 Jalan Batu Intan Dusun Pelayang Tebat Desa Lubuk Mandarsah Kecamatan Tengah Ilir Kabupaten Tebo dari Saksi Juliman (Mandra);
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat seluas 4,5 m x 36 m (empat koma lima meter kali tiga puluh enam meter) dengan batas-batas sebelah utara dengan Jalan Lintas Simpang Niam – Merlung, sebelah selatan dengan ladang/kebun milik Efan Solahudin, sebelah timur dengan tanah milik Efan Solahudin, sebelah barat dengan Jalan Batu Intan;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga jual beli tanah tersebut;
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat berupa tanah kosong;
- Bahwa pemilik awal tanah adalah Mohtar, dijual kepada Efan, kemudian oleh Efan dijual kepada Saksi Juliman, lalu dijual kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat membeli tanah dari Saksi Juliman karena diberi tahu Penggugat;

Halaman 22 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi Juliman tidak menjual tanah kepada orang lain selain kepada Penggugat;
- Bahwa tanah yang dijual Saksi Juliman kepada Penggugat luasnya kurang setengah meter dari tanah yang dibeli dari Efan;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah yang menyebabkan Penggugat menggugat;
- Bahwa Saksi juga mempunyai tanah disekitar tanah yang dibeli Penggugat berjarak 100 meter;
- Bahwa pada bulan Januari 2024 Penggugat pernah mendatangi Saksi untuk memberi tahu kalau Penggugat telah membeli tanah dari Saksi Juliman dan bermasalah;
- Bahwa Saksi tahu tentang Tergugat I karena Tergugat I adalah caleg;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat I juga mempunyai tanah disitu;
- Bahwa Efan menjual tanahnya secara kredit untuk tapakan rumah dan Efan telah menjual tanah kepada lima orang;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Saksi Nasibun masih memiliki tanah atau tidak;
- Bahwa kondisi tanah sekarang telah ada tower jaringan HP dan jalan, tetapi Saksi tidak tahu siapa pemilik tower itu;
- Bahwa Saksi baru tahu tentang bukti P.1 dan P.2;
- Bahwa Saksi disuruh dan dibayar oleh Efan untuk mengelola lahan karet menjadi sawit;
- Bahwa Saksi juga mengelola tanah Penggugat;
- Bahwa Saksi membenarkan menjadi perantara jual beli tanah milik Efan sekitar tahun 2000an;
- Bahwa Saksi juga membeli tanah dari Efan seluas 1 ¼ hektar;
- Bahwa Saksi Nasibun juga membeli tanah pada Efan;

Halaman 23 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak ingat kapan jual beli tanah antara Efan dan Saksi Nasibun (Gundul);
- Bahwa sdr. Efan terakhir kali menjual tanah kepada Saksi Juliman;
- Bahwa tanah Saksi Nasibun dan Saksi Juliman berdekatan yaitu di bagian samping belakang Jl. Batu Intan;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah Saksi Nasibun;
- Bahwa Santi adalah istri Mandra;
- Bahwa Mandra (Saksi Juliman) mempunyai tanah lain yang sekarang menjadi perumahan. Tanah itu tidak termasuk tanah yang dijual kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi kurang tahu lokasi tower;
- Bahwa Saksi tidak tahu milik siapa tanah Saksi Nasibun sekarang;
- Bahwa Saksi membeli tanah seluas satu hektar, namun Saksi tidak tahu tanah yang dibeli Saksi Nasibun;
- Bahwa tanah Efan sudah tidak ada lagi;
- Bahwa tanah Saksi Juliman dulunya milik Saksi Nasibun (Gundul);
- Bahwa Saksi tinggal di Desa Lubuk Mandarsah;
- Bahwa jarak tanah Saksi dengan obyek senketa sekitar 80 meter;
- Bahwa Saksi membenarkan tanah yang dibeli Saksi Juliman berbatasan dengan tanah Pak Tekat (saksi Sukatno);
- Bahwa Saksi tidak tahu ada musyawarah desa terkait masalah tanah ini;

#### 4. Saksi MUYONO

- Bahwa Saksi tahun 1996 tinggal di depan rumah Tekad saat itu tanah disekitar saksi masih milik Pak De Muktar yang dijual kepada Orang Tua Efan di Dusun Pelayang Tebat Desa Lubuk Mandarsah Kecamatan Tengah Ilir Kabupaten Tebo;

Halaman 24 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 1998-1999 tanah tersebut dijual menjadi tanah petapakan tanah oleh Efan;
- Bahwa pada tahun 2007 tanah di sebrang tanah saksi dibeli Tekad dan Gundul dengan ukuran 10 meter x 30 meter. Tanah tersebut masih bersisa 5 meter;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Gundul menjual tanah miliknya ke Aji Citra;
- Bahwa pada tahun 2012 tanah sisa milik Efan dibeli oleh Mandra, namun saksi tidak mengetahui kapan transaksinya, yang saksi ketahui saat itu Situmorang yang menjaga tanah sedang melakukan pengukuran dengan Mandra ukuran 5 meter x 36 meter;
- Bahwa saksi menjual rumah milik saksi pada tahun 2013 sejak itu saksi tidak mengetahui mengenai tanah tersebut;
- Bahwa permasalahan hutang Mandra tidak pernah bercerita;
- Bahwa saksi mengetahui tanah Mandra dijual kepada Penggugat, namun untuk harga dan luas saksi tidak mengetahui;
- Bahwa sekarang diatas tanah Aji Citra terdapat bangunan rumah dan Tower;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, maka untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya tersebut, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti tertulis (surat), berupa:

- Fotocopy Surat Keterangan Ganti Rugi Tanah Perumahan tanggal 28 Mei 2009 (bukti T.I.1);
- Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) Nomor 525.26/339/LM/VII/2023 tanggal 16 Juli 2023 (bukti T.I.2);

Halaman 25 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopy Berita Acara Musyawarah dan mencari Solusi mengenai Permasalahan antara Lili Dianawati dengan Bapak Fahrudin Alroji (Aji Citra) tanggal 25 Oktober 2023 (bukti T.I.3);
- Fotocopy Surat Pernyataan Nomor 001/PT/2023 tanggal 29 November 2023 (bukti T.I.4);
- Fotocopy kuitansi pembayaran tapakan rumah seluas 2x30 m yang terletak di RT 02 Ply Tebat tanggal 15 Februari 2012 dari Fahrudin Alrozi kepada Sukatno sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) (bukti T.I.5);

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.I.1 s.d T.I.5, kecuali bukti T.I.3 merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa Tergugat I juga menghadirkan Saksi-saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah, yaitu :

## 1. Saksi SUKATNO alias TEKAT

- Bahwa Saksi pernah menjual tanah kepada Tergugat I seluas 2x30 m dengan harga Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan ada kuitansi pembayarannya;
- Bahwa tanah yang Saksi jual kepada Tergugat I terletak di Dusun Pelayang Tebat Desa Lubuk Mandarsah Kecamatan Tengah Ilir, letaknya berbatasan dengan tanah milik Saksi Nasibun Khoirun dengan kondisi sudah ada pondasi rumah dan sekarang sudah ada rumahnya;
- Bahwa Saksi menjual tanah kepada Tergugat I pada tahun 2010;
- Bahwa batas-batas tanah yang Saksi jual kepada Tergugat I adalah bagian depan berbatasan dengan jalan, belakang dulunya berbatasan dengan tanah Efan, sebelah kanan dengan tanah Saksi dan sebelah kiri dengan tanah Saksi Nasibun Choirun;

Halaman 26 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi membeli tanah pada Efan dengan ukuran 15x30 m dan tanah restan sepanjang 5 m dari jalan aspal;
- Bahwa tanah Nasibun sudah tidak ada lagi karena sudah dijual pada Tergugat I;
- Bahwa tanah yang dijual Saksi Nasibun kepada Tergugat I adalah tanah yang dibeli dari Efan;
- Bahwa tanah yang dibeli Tergugat I dari Saksi Nasibun dibangun rumah tetapi belum diplester;
- Bahwa ketika Saksi Nasibun menjual tanahnya kepada Tergugat I dengan kondisi sudah ada bangunan rumah yang belum selesai, kemudian diselesaikan Tergugat I dengan pondasi yang mengambil tanah Saksi mepet ke rumah;
- Bahwa tower berada di belakang rumah;
- Bahwa Panjang rumah Tergugat I adalah 10 m;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tower;
- Bahwa Saksi membenarkan memberi tanah kepada anak Saksi Bernama Santi;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Santi dan suaminya (Mandra/Saksi Juliman) juga membeli tanah disana;
- Bahwa Saksi membangun ruko diatas tanah yang dibeli dari Efan seluas 6x15m;
- Bahwa ruko tersebut dikuasai Santi sekarang;
- Bahwa Saksi membenarkan tanah seluas 15x30 m masih milik Saksi;

Halaman 27 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi Juliman (Mandra) berhutang pada orang tua Penggugat sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah);
- Bahwa Saksi Juliman sudah lama berhutangnya dan tidak mau membayar;
- Bahwa diatas tanah yang dibeli dari Efan berdiri rumah Saksi, Tergugat I dan Santi/Mandra;
- Bahwa semua tanah yang dibeli dari Efan ada restannya seluas 5 m;
- Bahwa tanah restan masih ada sampai sekarang;
- Bahwa tidak ada yang memiliki tanah restan, karena tanah restan digunakan untuk melebarkan jalan;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Penggugat mempunyai tanah disana;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat membeli tanah dari Mandra (Saksi Juliman);
- Bahwa Saksi mendapat tanah restan di jalan besar;
- Bahwa tanah di sebelah kiri tanah Saksi adalah milik Nasibun yang dijual kepada Tergugat I, sedangkan tanah di sebelahnya kosong, Saksi tidak tahu berapa luasnya;
- Bahwa sebelah tanah kosong adalah Jalan Batu Intan;
- Bahwa setahu Saksi, tanah yang dijual Mandra kepada Penggugat seluas 2 m dengan harga Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah);
- Bahwa tanah yang ditempati Mandra dan Santi masih milik Saksi;
- Bahwa Penggugat ribut semenjak ada bangunan tower

## 2. Saksi ABDUL HALIM

Halaman 28 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah tinggal di RT 05 sekitar tahun 2005 s/d 2007 dan pada tahun 2004 s/d 2006 menjabat sebagai Ketua RT 05;
- Bahwa Saksi mempunyai warga bernama Nasibun Choirun atau Gundul;
- Bahwa di RT 05 tidak ada tanah milik Efan sekarang;
- Bahwa Saksi masih menjadi Ketua RT ketika Efan mempunyai tanah disana;
- Bahwa Efan pernah menjual tanah kepada Sukatno dan Gundul sekitar tahun 2009;
- Bahwa Gundul lebih dulu membangun diatas tanahnya, setelah itu Sukatno;
- Bahwa benar tanah Gundul dan Sukatno berbatasan langsung;
- Bahwa setahu Saksi, Sukatno memberikan tanahnya kepada anaknya bernama Santi, sedangkan tanah Gundul dijual kepada Tergugat I karena anaknya kena musibah;
- Bahwa setahu Saksi, masalah dalam perkara ini adalah tanah Tergugat I dari Gundul akan dibangun tower dari Telkomsel dan belakangan ini Saksi dengar Penggugat memiliki tanah disitu;
- Bahwa Saksi membenarkan Santi dan Mandra pernah menumpang tinggal di rumah Tergugat I sebelum membangun rumah sendiri;
- Bahwa Saksi tidak tahu jual beli tanah antara Penggugat dan Mandra;
- Bahwa Masriadi adalah ayah Penggugat;
- Bahwa Saksi meninggalkan RT 05 tahun 2008;
- Bahwa Saksi kenal dengan Mandra yang pekerjaannya adalah membeli sawit;
- Bahwa benar pernah ada musyawarah desa terkait masalah ini, kemudian dilakukan pengukuran dengan hasil tanah milik Sukatno sepanjang 15 m, sedangkan tanah milik Tergugat I sepanjang 10m;
- Bahwa tower dibangun di atas tanah Tergugat I;

Halaman 29 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



3. Saksi NASIBUN KHOIRUN alias GUNDUL

- Bahwa pada tahun 2009, Saksi menjual tanah kepada Tergugat I dan dibuatkan Surat Jual Beli Tanah yang diketahui Kepala Desa;
- Bahwa tanah yang Saksi jual kepada Tergugat I seluas 10x30 m dengan perincian depan 10 m, ke belakang 30 m;
- Bahwa Saksi dan Tergugat I yang menandatangani surat jual beli;
- Bahwa batas-batas tanahnya adalah depan jalan, belakang tanah Efan, kanan tanah Sukatno, kiri Jalan Batu Intan;
- Bahwa Saksi menjual tanah ada bangunan rumah setengah, namun tidak ada kebun;
- Bahwa Saksi menjual tanah tersebut dengan harga Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah);
- Bahwa yang menjadi saksi jual beli adalah RT, kadus, Kades dan sepadan (yaitu Efan dan Sukatno). Para Saksi ikut tanda tangan semua;
- Bahwa tidak ada yang keberatan dengan jual beli itu;
- Bahwa sekarang tanah yang saksi jual tersebut di belakang rumah dibangun tower dan rumahnya masih ada;
- Bahwa tower dibangun sekitar tahun 2023/2024;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalahnya, tetapi Saksi dengan Tergugat I menyerobot tanah Penggugat;
- Bahwa disana tidak ada bangunan milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu jual beli tanah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah dimintai tolong oleh orang tua Penggugat untuk membuat sporadic jual beli antara Mandra dengan Penggugat di Kantor Desa tetapi Saksi tidak mau, karena setahu Saksi Mandra tidak mempunyai tanah disana;
- Bahwa Saksi tidak tahu letak tanah Mandra;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi membenarkan ada tanah Sukatno disitu ketika Saksi menjual tanah kepada Tergugat I;
- Bahwa Mandra membuat rumah diatas tanah Sukatno;
- Bahwa Saksi dan Sukatno berbarengan membeli tanah pada Efan dan letak tanahnya bersebelahan;
- Bahwa rumah yang dibuat mandra diatas tanah Sukatno bersebelahan dengan tanah yang Saksi jual kepada Tergugat I;
- Bahwa nama istri Mandra adalah Santi, namun mereka sudah berpisah sekarang;
- Bahwa rumah Mandra ditempati Santi dan anaknya;
- Bahwa Masriadi adalah orang tua Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi, tahun 2021 Tergugat I pernah menawarkan ganti rugi kepada Penggugat kalau ada uang Penggugat yang dipakai oleh Mandra dan mau mengembalikannya;
- Bahwa Saksi pernah melihat kuitansi sebagaimana tersebut dalam bukti P.2;
- Bahwa nilai uang dalam kuitansi sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang tanah yang diserobot;
- Bahwa jarak tanah Saksi dengan Jalan Batu Intan ada restan sekitar 3-4 m;
- Bahwa ukuran tower 12x12 m;
- Bahwa tanah yang termakan bangunan tower adalah tanah Sukatno sepanjang 2 m dan tanah Efan sepanjang 2 m;
- Bahwa diatas tanah Sukatno ada tiga bangunan rumah;
- Bahwa diatas tanah Efan hanya ada kebun sawit;
- Bahwa tidak ada yang keberatan dengan adanya bangunan tower;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang dikehendaki oleh Penggugat;

Halaman 31 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I pernah memberikan penawaran kepada Penggugat sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Bahwa Penggugat hadir pada saat musyawarah desa;
- Bahwa Saksi hadir pada saat musyawarah desa sebagaimana daftar hadir pada bukti T.I.3;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa kali dilakukan musyawarah desa;
- Bahwa Saksi hadir pada saat musyawarah desa di rumah Kades dan dibuatkan berita acara musyawarah desa;
- Bahwa urutan rumah dari Jalan Batu Intan adalah rumah Saksi, rumah Santi, rumah Sukatno dan rumah Lilik;
- Bahwa restan diperuntukkan untuk tiang Listrik;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa Penggugat tidak mau menerima ganti rugi sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah yang dijual Mandra pada Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat kuitansi jual beli antara Penggugat dan Mandra yaitu sebelum dibangun tower;
- Bahwa adanya tanah restan berdasarkan kesepakatan dengan Efan;
- Bahwa Saksi membeli tanah dari Efan kemudian menjualnya kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi kenal dengan Sariman sebagai Ketua RT, Yunan adalah Kadus;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sporadic Penggugat;
- Bahwa Tergugat I tidak hadir saat mediasi;
- Bahwa Mandra pernah tinggal diatas tanah Sukatno;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat jual beli antara Efan dan Sukatno, atau antara Penggugat dan Mandra;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Tergugat I pernah membeli tanah pada Sukatno;

Halaman 32 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ribut terjadi sejak ada tower;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai pokok persengketaan yang telah Majelis rumuskan diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, menegaskan bahwa tanda bukti kepemilikan hak atas tanah adalah berbentuk sertifikat. Namun demikian apabila sertifikat tidak ada, Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan petunjuk tentang bukti kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk lain yang berupa bukti tertulis yang berasal dari konversi hak-hak lama yang diperkuat dengan keterangan Saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan. Apabila tidak ada bukti tertulis sama sekali, kepemilikan hak atas tanah dibuktikan dengan keterangan Saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan. Namun apabila bukti tertulis dan Saksi tidak ada, kepemilikan hak atas tanah dapat dibuktikan dengan penguasaan fisik dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dan tidak diganggu gugat sehingga diakui dan dibenarkan kalau tanah yang bersangkutan adalah miliknya yang diperkuat dengan kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya. Bahkan Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 695K/Sip/1968 tanggal 12 Agustus 1970 menyatakan bahwa seseorang yang bertahun-tahun lamanya menguasai dan tinggal dengan tidak ada gangguan apa-apa dapat dianggap sebagai pemilik tanah itu. Sedangkan terkait pembuktian hak melalui "pernyataan yang bersangkutan", penjelasan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan petunjuk kalau pernyataan yang bersangkutan disini adalah yang dapat dipercaya kebenarannya;

Halaman 33 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa salah satu bentuk bukti tertulis yang dapat dijadikan bukti kepemilikan hak atas tanah menurut Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini. Hal ini diperkuat oleh Mahkamah Agung dengan Putusannya Nomor 554K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979 yang menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat akta tanah setidak-tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari surat-surat bukti yang diajukan Penggugat, telah ternyata tidak ada bukti sertifikat yang diajukan Penggugat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria untuk mendukung dalil gugatan Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa, maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan Penggugat berupa bukti P.1 dan P.2 serta saksi-saksi, apakah telah memenuhi kriteria sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sehingga Penggugat dapat dinyatakan sebagai pemilik obyek sengketa **walaupun** tidak dengan sertifikat sebagai tanda bukti haknya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Penggugat adalah pemilik obyek sengketa, Penggugat mengajukan surat bukti P.1 dan P.2, artinya ada bukti tertulis yang diajukan oleh Penggugat, sehingga harus dibuktikan apakah bukti tertulis dimaksud memenuhi kriteria bukti tertulis selain sertifikat menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 34 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, salah satu bentuk bukti tertulis yang dapat dijadikan bukti kepemilikan hak atas tanah menurut Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini. Sehingga selanjutnya perlu dipertimbangkan apakah bukti P.1 dan P.2 dapat tergolong sebagai akta pemindahan sehingga dapat dijadikan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut;

Menimbang, bahwa Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mensyaratkan akta pemindahan hak dapat dijadikan bukti kepemilikan hak atas tanah, apabila :

- Dibuat dibawah tangan
- Dibubuhi tanda kesaksian Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan
- Dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti dan mempelajari dengan seksama bukti P.1 dan P.2, Majelis menemukan fakta benar bukti P.1 bukan akta otentik dan dibuat dibawah tangan dengan diketahui oleh Kepala Desa Lubuk Mandarsah. Selanjutnya Pasal 66 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan. Sedangkan Peraturan Pemerintah dimaksud diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997. Artinya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berlaku sejak bulan 8 Oktober 1997;

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti kembali bukti P.1, ternyata bukti P.1 terbit tanggal 25 November 2022, sedangkan Penjelasan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tegas mensyaratkan bahwa akta pemindahan hak dapat dijadikan bukti tertulis apabila dibuat sebelum

Halaman 35 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlakunya Peraturan Pemerintah yang notabene berlaku sejak tanggal 8 Oktober 1997. Dengan demikian Majelis berpendapat, karena bukti P.1 terbit tanggal 25 November 2022, artinya bukti P.1 tidak memenuhi syarat sebagai akta pemindahan hak sebagaimana dimaksud Penjelasan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka bukti P.1 tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis perlu juga mempertimbangkan apakah bukti P.1 dan P.2 adalah bukti tertulis yang dikategorikan sebagai pernyataan yang bersangkutan sehingga dapat digunakan untuk membuktikan hak Penggugat atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa sebagaimana terurai diatas, terkait pernyataan yang bersangkutan, penjelasan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan petunjuk kalau pernyataan yang bersangkutan disini adalah yang dapat dipercaya kebenarannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan meneliti bukti P.1 dan P.2, Majelis menemukan adanya kejanggalan yang menimbulkan keraguan atas kebenaran bukti P.1;

Menimbang, bahwa di dalam bukti P.1, Penggugat sebagai pihak yang menyatakan menerangkan memperoleh bidang tanah secara jual beli dari Bapak Mandrak sejak tahun 2021. Apabila pernyataan perolehan tanah dengan jual beli ini dihubungkan dengan bukti P.2 serta keterangan saksi-saksi dari Penggugat, jual beli sebagaimana dinyatakan Penggugat dalam bukti P.1, menurut Majelis tidak memenuhi azas terang dan tunai dalam jual beli tanah;

Menimbang, bahwa bukti P.1 memang bukan surat jual beli, namun di dalam bukti P.1, Penggugat menyatakan memperoleh tanah melalui jual beli yang artinya jual beli tanah harus dilakukan secara terang dan tunai. Penggugat menyatakan dalam bukti P.1, jual beli dengan Bapak Mandrak dilakukan tahun 2021, namun bukti P.2 sebagai bukti pembayaran menunjukkan kalau

Halaman 36 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



pembayaran dilakukan tahun 2022. Artinya Penyerahan hak dilakukan terlebih dahulu baru pembayaran, sehingga Majelis menilai jual beli dimaksud tidak memenuhi syarat tunai dalam jual beli. Keraguan Majelis akan kebenaran bukti P.1 juga ternyata dari keterangan Saksi Juliman yang tiada lain adalah Bapak Mandrak sebagaimana dimaksud bukti P.1. Apakah memang benar ada jual beli sebagaimana dimaksud bukti P.1. Di persidangan Saksi Juliman menerangkan kalau obyek sengketa yang dijualnya kepada Penggugat diperoleh dengan membeli pada sdr. Efan tanpa diketahui tetangga pada tahun yang lupa dan bukti hanya berupa kuitansi pembayaran namun tidak dapat ditunjukkan di persidangan mengenai bukti dimaksud, kemudian pembayaran harga tanah oleh Penggugat kepada Saksi Juliman sebagaimana tersebut dalam bukti P.2 adalah setelah dipotong pembayaran hutang Saksi Juliman kepada orang tua Penggugat, artinya angka yang tertera pada bukti P.2 tidak sesuai dengan harga jual beli;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap bukti P.1, Majelis berpendapat bukti P.1 tidak memenuhi syarat sebagai "pernyataan yang bersangkutan" menurut penjelasan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka hal ini semakin menegaskan bukti P.1 tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait keterangan Saksi, karena sudah secara tegas dijelaskan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, apabila **tidak ada bukti tertulis sama sekali**, kepemilikan hak atas tanah dibuktikan dengan keterangan Saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan. Karena Penggugat telah mengajukan bukti P.1 dan P.2, artinya ada bukti tertulis yang ditunjukkan Penggugat untuk membuktikan haknya sebagai pemilik obyek sengketa, walaupun ternyata sebagaimana dipertimbangkan diatas bukti dimaksud tidak juga memenuhi kriteria bukti tertulis sebagaimana dimaksud Pasal 24 Peraturan Pemerintah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun Majelis berpendapat karena sudah ada bukti tertulis, maka keterangan saksi sebagai pengganti bukti tertulis yang tidak ada dipandang tidak perlu untuk dipertimbangkan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang dipertimbangkan tersebut, Majelis berkesimpulan Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya sebagai pemilik obyek sengketa, maka permasalahan pertama telah terjawab. Dengan demikian petitum kedua haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya sebagai pemilik obyek sengketa, sedangkan permasalahan kedua yang Majelis rumuskan diatas erat kaitannya dengan permasalahan pertama yang tidak mampu dibuktikan Penggugat, maka Majelis tidak akan mempertimbangkan permasalahan kedua;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-3 sampai dengan ke-6 erat kaitannya dengan petitum ke-2, maka secara mutatis mutandis petitum ke-3 sampai dengan ke-6 harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Majelis berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya, maka haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp2.445.000,00 (dua juta empat ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 38 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Mrt



MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.445.000,00 (dua juta empat ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebo, pada hari Senin, tanggal 3 Juni 2024, oleh kami, DIAH ASTUTI MIFTAFIATUN, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, JULIAN LEONARDO MARBUN, S.H. dan LADY ARIANITA, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 6 Juni 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi Hakim Anggota, dibantu oleh MIRAWATI, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tebo dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

JULIAN LEONARDO MARBUN, S.H.

DIAH ASTUTI MIFTAFIATUN, S.H., M.H.

LADY ARIANITA, S.H.

*Panitera Pengganti,*

MIRAWATI, S.H., M.H.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. PNBP pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya ATK	Rp 250.000,00
3. PNBP Surat Kuasa	Rp 10.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp 30.000,00
5. Sumpah	Rp 50.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	Rp1.500.000,00
7. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp 10.000,00
8. Panggilan	Rp 545.000,00
9. Materai	Rp 10.000,00
10. Redaksi	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp2.445.000,00

(Terbilang : dua juta empat ratus empat puluh lima 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)

