



PUTUSAN
Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Hj. YUHANA**, bertempat tinggal di Jl. Jend. Ahmad Yani No. 48 RT. 005, Desa/Kelurahan Jangkung, Kecamatan Tanjung Kabupaten Tabalong Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **H. HARDISON**, bertempat tinggal di Jl. Jend. Ahmad Yani Gg. Nusantara RT. 004 Desa/Kelurahan Jangkung Kecamatan Tanjung Kabupaten Tabalong Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
3. **H. SUIDI RAHMAN**, bertempat tinggal di Jl. Jend. Basuki Rahmat No. 91 RT.12 Desa/Kelurahan Tanjung Kecamatan Tanjung Kabupaten Tabalong Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;
4. **ROSINAWATI**, bertempat tinggal di Asrama SECATA A, Gunung Kupang RT.03/RW.01 Kelurahan Cempaka, Banjarbaru Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;

Bahwa **Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penguat IV** selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Para Penggugat dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada ADV. CHANDRA SAPUTRA JAYA, S.H., ADV. HARDIANSYAH, S.H, ADV. AKHMAD JUNAIDI, S.H adalah Advokat - pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "CHANDRA & REKAN", beralamat di Jalan Kupang No. 21 RT.0 3 Kelurahan Pembataan Kecamatan

Halaman 1 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Murung Puduk Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan/
email:adv.chandra.kai@gmail.com/bobychan966@gmail.com,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Januari 2021;

Lawan

1. **PT. RIZKY BUMI TANJUNG**, yang berkedudukan di desa Mantimin RT. 07 RW.03 Kecamatan Batu Mandi Kabupaten Balangan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. **MAWARDI**, yang berkedudukan di desa Mantimin RT. 07 RW.03 Kecamatan Batu Mandi Kabupaten Balangan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Tergugat I dan Tergugat II, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adik Sanjaya, S.H., Rudi Darmadi, S.H., dan M. Erick Novit Suseno, S.H., Advokat pada kantor hukum A. K. & Associates yang beralamat di Jalan Ahmad Yani Km 5,5 No. 47F, Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan/email: adiksanjaya08@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2021 dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung dengan nomor 18/SK/2021/PN.Tjg tanggal 6 April 2020;

3. **PT. JAYA MAKMUR SENTOSA**, yang berkedudukan di desa Mantimin RT. 07 RW.03 Kecamatan Batu Mandi Kabupaten Balangan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4. **GUNAWAN WIBISONO**, yang berkedudukan di desa Mantimin RT. 07 RW.03 Kecamatan Batu Mandi Kabupaten Balangan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

Tergugat III dan Tergugat IV, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aji Fadlia Umar, S.H., Hendy Akhmadi, S.H., M.H., dan Novie Diantie, S.H., Advokat dan Penasihat Hukum dari Kantor "JR Associate (LAM FIRM)", beralamat di Jalan A. Yani Km 33,7 Ruko No. 6 Kota

Halaman 2 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg

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

Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan/email: jr.associate23@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Maret 2021 dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung dengan nomor 12/SK/2021/PN.Tjg tanggal 30 Maret 2021;

5. **H. M. RAFI'I TARSYAD, S.Ip.**, yang berkedudukan di desa Mantimin RT. 07 RW.03 Kecamatan Batu Mandi Kabupaten Balangan / email: malasarinoor568@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai **Tegugat V**;

6. **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN TABALONG**, yang berkedudukan di Jalan Ir. P.H.M. Noor No. 12B Kelurahan Pembataan Kecamatan Murung Puduk Kabupaten Tabalong/email: pmpp.bpntabalong@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sutarni, S.IP., Fajar Setiyawan, S.Sos., Irvan Umbara, S.H., Rama Wiradharmawan, S.H., Muhammad Fahrizal Anshari, S.SiT. dan Fahrullah Rahmadani, S.Tr., staf pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 174/SKU-63.09/IV/2021 dan Surat Kuasa Nomor 157/SKU/100.63.09/III/2021 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung dengan Nomor 19/SK/2021/PN.Tjg tanggal 6 April 2021 dan Nomor 12/SK/2021/PN Tjg tanggal 30 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tegugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Halaman 3 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 10 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung pada tanggal 17 Maret 2021 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pengugat adalah Ahli waris dari SITI KHADIJAH (Almarhum), berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang di buat di jangkung tanggal 29 Januari 2009 dimana menerangkan mengenai isinya sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 8 Nopember 1990 telah meninggal dunia dirumah sendiri, dari perkawinan SITI KHADIJAH dan suaminya H. HASYIM telah melahirkan anak sebagai berikut:

- a. Hj. YUHANA;
- b. H. HARDISON;
- c. H. SUADI RAHMAN;
- d. ROSINA WATI;
- e. Hj. SRIWATI HERTA (Almarhum);

2. Bahwa orang tua Para Penggugat (SITI KAHDIJAH Almarhum) semasa hidupnya memiliki sebidang tanah kebun seluas: 8.923. M² (delapan ribu sebilan ratus dua puluh tiga meter persegi) dengan ukuran P=105 M² dan L=85 M² yang terletak di Desa Maburai, Kecamatan Murung Puduk, Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas- batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kursasi
- Sebelah Selatan : Syukur
- Sebelah Timur : Tubasar
- Sebelah Barat : Tanah Negara

Sebagaimana tanah A quo telah didaftarkan sehingga dikeluarkan seperti yang dimaksud dalam situasi gambar Nomor: 668/1987 tanggal 27 Oktober 1987 yang dibuat atau diterbitkan oleh kantor Agraria Tanjung (Turut Tergugat).

Halaman 4 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



3. Bahwa sebelumnya tanah A quo ditanami tanaman keras/ tanaman tahunan seperti kelapa, tanaman pohon nangka, buah-buahan dan lain-lain. Dan sebelumnya tidak pernah terjadi sengketa kepada siapapun, akan tetapi sejak atau setidaknya sekitar bulan Januari 2009, Penggugat baru mengetahui tanah A quo dikuasai dan dikerjakan oleh TERGUGAT III selaku developer dan Pengembang Perumahan;
4. Bahwa faktanya tanah A quo dari luas sebagaimana dimaksud tersebut dalam point 2 dimana diketahui bahwa tanah A quo telah di jual oleh TERGUGAT V kepada TERGUGAT IV yang merupakan direksi TERGUGAT III dimana faktanya tanah A quo dikuasai dan dikerjakan untuk pembangunan perumahan dengan luas 8.923 M².
5. Bahwa TERGUGAT IV yang merupakan direksi TERGUGAT III telah menjual kembali tanah A quo tersebut kepada TERGUGAT I yang merupakan direksi TERGUGAT II pada . Sehingga faktanya sekarang tanah A quo dikuasainya, dan TERGUGAT I juga selaku developer dan Pengembang Perumahan.
6. Bahwa sampai gugatan ini diajukan faktanya tanah A quo telah terbukti ada pembangunan perumahan dengan tipe 45/150 sebanyak ± 30 buah.
7. Bahwa PARA PENGGUGAT telah berupaya memperingatkan secara langsung kepada kepada TERGUGAT I, bahkan telah di berikan surat somasi agar menyelesaikan permasalahan tanah A quo kepada ahli waris yaitu PARA PENGGUGAT, karena PARA PENGGUGAT tidak pernah menjual atau memindahtangankan Tanah Aquo milik PARA PENGGUGAT kepada siapapun, akan tetapi TERGUGAT I tidak pernah menanggapi, dan justru PENGGUGAT I beralih bahwa perusahaan dasarnya membeli tanah aquo dari TERGUGAT III yang juga sebelumnya membeli dari TERGUGAT V.
8. Bahwa karena tidak ada itikad baik dan tidak ada penyelesaian terhadap tanah Aquo justru pembangunan perumahan tetap terus dikerjakan oleh TERGUGAT I, yang melanjutkan pembangunan perumahan tersebut dimana sebelumnya dikerjakan oleh TERGUGAT III, maka PARA PENGGUGAT merasa dirugikan baik secara Materil dan im materii/moril.

Halaman 5 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



sebelumnya PARA PENGGUGAT pernah melaporkan TERGUGUGAT III kepada Kepolisian Resort Tabalong dengan surat tanda terima laporan No Pol: STPL/106/K/I/2009/KA SPK”c” tanggal 24 Januari 2009, namun tidak ada tindak lanjutnya, oleh karena itu PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan ini;

9. Bahwa justru lebih ironis lagi bukti-bukti PARA PENGGUGAT yang berada di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabalong pada saat diminta arsip/fotocopy untuk keperluan laporan polisi tersebut malah tidak diberikan, maka oleh karena itu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabalong kami ajukan menjadi TURUT TERGUGAT, agar TURUT TERGUGAT demi kepentingan hukum dapat menunjukkan bukti-bukti -atas hak PARA PENGGUGAT yang telah diserahkan kepadanya, dalam kelanjutan berkas pengajuan Sertipikat Hak Milik PARA TERGUGAT yang telah diterbitkan nya situasi gambar Nomor : 668/1987 tanggal 27 oktober 1987 dari Badan Pertanahan Nasional yaitu TURUT TERGUGAT.
10. Bahwa sampai saat ini tidak ada titik temu untuk penyelesaian tanah A quo, Maka bagi PARA PENGGUGAT selain menyelesaikan sesuai dengan prosedur hukum, yakni melalui Gugatan ke Pengadilan Negeri Tanjung;
11. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V, jelas telah berakibat tidak dapatnya dinikmati objek tanah A quo oleh PARA PENGGUGAT oleh karenanya cukup beralasan menurut hukum apabila PARA PENGGUGAT meuntut ganti kerugian atau sita jaminan kepada pihak TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V;
12. Bahwa diketahui selain TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V di perbatasan tersebut ada kepemilikan Tanah Hak Milik dengan nomor 1253, dengan surat ukur no. 625 tahun 2007 atas nama Hj. ITIEN, namun tidak bisa dimasukkan sebagai TERGUGAT dikarenakan beliau sudah Meninggal Dunia, sehingga tidak ada hubungan hukum lagi dalam perkara A quo ini;

Halaman 6 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



13. Bahwa kerugian materiil yang timbul dikarenakan perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, maka PARA PENGGUGAT tidak dapat lagi menikmati dan mengelola Tanah A quo tersebut maka apabila Tanah A quo pada saat sekarang dijual yaitu seharga Rp. 200.000,- (Dua Ratus Ribu Rupiah) per M² X Luas 8.923 M² = Rp. 1.784.600.000,- (Satu Milyar Tujuh Ratus Delapan Puluh Empat Juta Enam Ratus Ribu Rupiah), maka PARA PENGGUGAT secara nyata akan menikmati hasil dari penjualan tanah A quo sebesar tersebut diatas;
14. Bahwa berdasarkan perhitungan keuntungan dari hasil penjualan tanah A quo sebesar Rp. 1.784.600.000,- (Satu Milyard Tujuh Ratus Delapan Puluh Empat Juta Enam Ratus Ribu Rupiah) apabila uang tunai sebesar itu di deposited pada lembaga perbankan dengan tingkat suku bunga deposito sekarang 3,75 % (Tiga koma Tujuh Puluh Lima Persen) setiap bulannya, maka jelas keuntungan secara pasti yang diperoleh PARA PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 1.784.600.000,- (Satu Milyard Tujuh Ratus Delapan Puluh Empat Juta Enam Ratus Ribu Rupiah) X Bunga bank 3,75 % = Rp. 66.922.500,- (Enam Puluh Enam Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Dua Ribu Lima Ratus Rupiah) Perbulannya, oleh karena itu PARA PENGGUGAT berhak untuk menuntut ganti kerugian tersebut kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Sejak didaftarkan Gugatan A quo secara tanggung renteng dengan memberikan hak kepada PARA PENGGUGAT untuk menghitung ulang (reserve) jumlah tunai keseluruhannya;
15. Bahwa PARA PENGGUGAT berhak pula untuk menuntut kerugian Moriel tersebut kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V yakni apabila ditaksir dengan uang sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah).
16. Bahwa oleh karena diatas tanah milik PARA PENGGUGAT A quo telah didirikan bangunan rumah, maka PARA PENGGUGAT meuntut agar bangunan tersebut dihentikan dan tanah A quo dikosongkan tanpa beban apapun dan pengecualian apapun juga, terlebih lagi diperkirakan tahun

Halaman 7 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



2010 disinyalir bahwasanya bangunan rumah tersebut didirikan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II tanpa adanya ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sehingga bertentangan dengan Peraturan Daerah (PERDA) kabupaten Tabalong;

17. Bahwa untuk menjamin tuntutan PARA PENGGUGAT dengan serta merta untuk dapat dilaksanakannya putusan dalam perkara ini maka beralasan menurut hukum untuk meletakkan Sita Revindicatoir atas tanah A quo maupun Sita Jaminan (Convsertoir Beslag) atas harta kekayaan baik bergerak maupun tidak bergerak terhadap milik -TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V;
18. Bahwa selain itu pula PARA PENGGUGAT berhak pula menuntut uang paksa (Dwangsaom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya jika apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V, ini lalai dan tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini sejak mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (Inkrach van gewijsde) karenanya memberikan hak penuh kepada PARA PENGGUGAT untuk mereaerver jumlah dari keseluruhan uang nantinya;
19. Bahwa untuk menghindari kerugian PARA PENGGUGAT yang lebih besar lagi maka beralasan menurut hukum apabila PARA PENGGUGAT menuntut dalam tuntutan Propisi dan karenanya mohon putusan sela, agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II, menghentikan semua kegiatan yang berhubungan dengan pembangunan rumah diatas tanah milik PARA PENGGUGAT A quo selama pemeriksaan perkara ini sampai nani putusnya mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti, dengan sanksi pula agar menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V secara tanggung renteng dengan uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V Tetap melanjutkan pembangunan rumah yang berdiri di atas tanah milik PARA PENGGUGAT A quo tersebut sejak "Putusan Sela" dibacakan;

Halaman 8 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



DALAM PROVISI:

1. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II, untuk menghentikan pembangunan rumah yang berdiri maupun yang akan dibangun diatas tanah milik PARA PENGGUGAT A quo selama pemeriksaan dalam perkara ini, sampai mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (*Inkrach van gewijsde*);
2. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V, tetap melanjutkan pembangunan rumah yang berada diatas Tanah PARA PENGGUGAT A quo tersebut sejak "Putusan Sela" Dibacakan;

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti yang disampaikan oleh PARA PENGGUGAT;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan dan Sita Revindicatoir atas tanah Milik SITI KHADIJAH (Alm) seluas ; 8.923 M² (Delapan Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Tiga Meter Persegi) dengan ukuran P=105 M² dan L=85 M² yang terletak di desa maburai, kecamatan Murung Pudak, kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas- batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Kursasi
 - Sebelah Selatan : Syukur
 - Sebelah Timur : Tubasar
 - Sebelah Barat : Tanah Negara

Sebagaimana dimaksud dalam gambar situasi Nomor : 688 tahun 1987 Tanggal 27 Oktober 1987 yang dibuat dan atau diterbitkan oleh Kementrian ATR dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabalong (TURUT TERGUGAT);

Halaman 9 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



4. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V untuk membayar atas hilangnya keuntungan dari hasil tanah perbatasan milik PARA PENGGUGAT apabila dijual dan hasilnya didepositokan setipa buan kepada lembaga perbankan dengan Rp. 1.784.600.000,- (Satu Milyard Tujuh Ratus Delapan Puluh Empat Juta Enam Ratus Ribu Rupiah) X Bunga bank 3,75 % = Rp. 66.922.500,- (Enam Puluh Enam Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Dua Ribu Lima Ratus Rupiah) Perbulannya, yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V sejak gugatan didaftarkan sampai dilaksanakannya Putusan di dalam perkara ini dan memberikan hak reserver kepada PARA PENGGUGAT untuk memperhitungkan jumlahnya secara keseluruhan nantinya;
6. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V untuk membayar kerugian Moril uang sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah);
7. Bahwa selain itu pula PARA PENGGUGAT berhak menuntut uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya apabila ternyata TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V, ini lalai dan tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini sejak mempunyai hukum tetap dan pasti (inkrach van gewijsde) karenanya memberikan hak penuh kepada PARA PENGGUGAT untuk mereaerver jumlah dari keseluruhan uang nantinya;
8. Menyatakan putusan didalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada upaya hukum Verset, banding, maupun Kasasi;
9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V untuk membayar biaya yang timbul didalam perkara ini;

Halaman 10 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



SUBSIDAIR:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat hadir menghadap kuasanya, Tergugat V hadir sendiri, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut Berita Acara Panggilan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg, tanggal 19 Maret 2021, yang telah dibacakan di sidang, telah dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah;

Menimbang, bahwa pada hari sidang berikutnya, untuk Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat hadir menghadap kuasanya, dan Tergugat V hadir sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rimang Kartono Rizal, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 April 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

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

Halaman 11 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



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

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

DALAM EKSEPSI/PROVISI:

1. Bahwa Tergugat I dan II Secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh para Penggugat kecuali yang di akui dan di nyatakan secara tegas dalam jawaban ini.
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik sah atas bidang tanah obyek sengketa berdasarkan akta jual beli no. 217/2018 dengan PT Jaya Makmur Sentosa (Tergugat III);
3. Bahwa dari uraian pada angka 2 menggambarkan antara Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki hubungan Hukum dengan para penggugat, karena perolehan hak atas bidang tanah obyek sengketa diperoleh melalui proses jual beli berdasarkan akta jual beli nomor 217/2018, yang dikeluarkan oleh PPAT (Pejabat pembuat akta Tanah) Ronald. T. Mangalik, S.H., Mkn., dengan Tergugat III yaitu PT. Jaya Makmur Sentosa.
4. Bahwa gugatan Para Penggugat mengada-ada, karena ketika proses pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Vide Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas/Penetapan Batas No. 7/BPN, dalam proses pengukuran terhadap bidang tanah obyek sengketa tidak ada kliem dari Para Penggugat;
5. Bahwa terhadap bidang tanah obyek sengketa, Tergugat I dan Tergugat juga sudah mengantongi ijin mendirikan bangunan (IMB) Nomor: B-136/DPMPPTSP/648/XXI/2018, peruntukan pembangunan rumah subsidi type 36, dan Izin Lokasi yang diterbitkan oleh Bupati tanggal 2 Juni 2020;
6. Bahwa permasalahan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II dengan PT. JAYA MAKMUR SENTOSA (Tergugat III) terhadap obyek sengketa

Halaman 12 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



sudah selesai dan tidak ada gugatan lagi berdasarkan Pengadailan Negeri Tanjung nomor: 04/Pdt.G/2009/PN.Tjg. yang amarnya berbunyi:

- Dalam provisi: menyatakan menolak provisi penggugat
- Dalam eksepsi: menyatakan menolak eksepsi Tergugat I, II, dan III
- Dalam Pokok Perkara:
 1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaad)
 2. Menghukum penggugat membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini jumlahnya ditaksir sebesar Rp. 1.954.000.00 (Satu Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Empat Ribu Rupiah).

DALAM POKOK EKSEPSI:

GUGATAN PARA PENGGUGAT OBBSCURE LIBBLE (Tidak jelas atau kabur);

1. Bahwa dalil gugatan para penggugat Point I, dasar kepemilikan yang dimiliki oleh para penggugat merupakan surat keterangan ahli waris yang dibuat di jangkung pada tanggal 29 januari 2009 menurut kami bukan salah satu bukti kepemilikan yang sah berdasarkan peraturan undang-undang UUPA Nomor 5 tahun 1960 pasal 4 bahwa tanah dapat dimiliki oleh orang-orang baik secara Bersama-sama orang lain serta badan hukum tetap memperoleh hak nya yaitu hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai, Adapun berdasarkan hukum adat jual beli kepemilikan hak tanah harus dapat di buktikan yaitu berdasarkan surat keterangan kepala adat atau kepala kampung dengan di terbitkan surat keterangan tanah yang di tanda tangani oleh kepala daerah setempat (LURAH) hal ini berkaitan dengan asas tentang dasar memperoleh hak kepemilikan tanah yang bersifat Terang dan Tunai.
2. Bahwa berkaitan dengan penguasaan tanah a quo penggugat dalam point 3 justru telah mengakui dan menerangkan sendiri bahwa tanah a quo tersebut telah di kuasai oleh PT. Jaya Makmur Sentosa (TERGUGAT III) dalam hal ini sejak tahun 2009 penggugat telah menelantarkan secara fisik objek tanah sengketa a quo dengan kata lain sudah hampir sebelas

Halaman 13 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



tanah a quo telah di telantarkan oleh penggugat Adapun dugaan tersebut penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang jelas berkaitan dengan kepemilikan tanah yang di klaim oleh para penggugat.

3. Bahwa berkaitan dengan point nomor IV, point V, point VI mohon untuk dapat dibuktikan di dalam proses persidangan.
4. Bahwa berkaitan dengan posita nomor 7, 8, 9 membuktikan bahwa para penggugat telah melakukan upaya hukum non litigasi berupa laporan polisi, surat somasi, berkaitan dengan kerugian para penggugat tidak pernah ada respon dari pihak terkait membuktikan bahwa legal standing para penggugat tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan yang sah tanah a quo.
5. Bahwa berkaitan dengan tuntutan ganti kerugian berupa kerugian meteril in materil dan sita jamina yang terdapat dalam posita gugatan penggugat point 11, point 12, point 13, point 14, point 15, kami selaku kuasa hukum menganggap tuntutan tersebut tidak bisa di lakukan karena nilai yang dimasukan dalam posita bukan merupakan perhitungan resmi yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang (aprical) melainkan hanya berupa asumsi dari para penggugat saja, maka kepada mejelis hakim mohon untuk tidak di terima.
6. Bahwa berkaitan dengan posita nomor 16 para penggugat telah salah; karena Tergugat I dan tergugat II dalam mendirikan bangunan berkaitan dengan proyek perumahan telah memiliki legal standing yang jelas berdasarkan IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN Nomor: B-136/DPMPPTSP/648/XII/2018 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Tabalong Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

GUGATAN PENGGUGAT PLURIUM LITIS CONSORTIUM (KURANG PIHAK)

1. Bahwa berkaitan dengan tanah A quo telah berdiri bangunan perumahan yang telah di bebani dengan hak tanggungan oleh Bank Tabungan Negara.

Halaman 14 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam hal ini sangat jelas para penggugat kurang pihak dalam mengajukan gugatan karena seharusnya PT. BANK TABUNGAN NEGARA ikut didalam pihak yang telah bersengketa.
3. Bahwa para penggugat telah dinyatakan PLURIUM LITIS CONSORTIUM (KURANG PIHAK) maka hal tersebut dapat dijadikan dasar oleh majelis hakim untuk sebagai pertimbangan dalam memutus perkara A quo.

Dalam Eksepsi/Provisi:

1. Menerima eksepsi tergugat I dan tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menjatuhkan putusan sela untuk tidak memeriksa dan memutus perkara A quo karena tidak ada hubungan hukum antara para penggugat dan tergugat I dan II.
3. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dalil-dalil jawaban yang di ajukan tergugat 1 dan 2 untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan para penggugat untuk tidak dapat diterima.
3. Menghukumpenggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau

Apabila majelis hakim pengadilan negeri tanjung berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Gugatan PENGGUGAT “ne bis in idem”, karena merupakan suatu pengulangan dari gugatan PENGGUGAT yang terdahulu yaitu perkara perdata yang telah diputus dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*res judicata*) sebagaimana dimaksud dalam putusan Pengadilan Negeri Tanjung Nomor 04/Pdt.G/2009/PN TJG tanggal 17 Februari 2010 jo. penetapan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 65/PDT/2010/PT BJM tanggal 01 Februari 2011.

Halaman 15 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



2. Adapun pengulangan sebagaimana dimaksud pada angka (1) di atas berupa KESAMAAN baik dalil-dalil gugatan yang diajukan maupun objek dan pihak-pihak (subjek) yang bersengketa, sebagai berikut:
 - a. OBYEK PERKARA adalah sebidang tanah kebun seluas 8.923 M2 (delapan ribu sembilan ratus dua puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan.
 - b. mengenai SUBYEK PERKARA atau pihak-pihak yang ditarik dalam perkara. Berkenaan dengan penempatan pihak-pihak yang ditarik atau ditunjuk oleh PENGGUGAT dalam perkara a quo, TERGUGAT III menghormati hal tersebut sebagai hak preogratif dari PENGGUGAT dalam menyusun strategi gugatannya.

Sehingga, meskipun dalam gugatan a quo PENGGUGAT telah menarik Gunawan Wibisono sebagai Tergugat IV, serta Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tabalong sebagai Turut Tergugat, namun pada hakikatnya gugatan a quo adalah ditujukan kepada PT. RIZKY BUMI TANJUNG sebagai TERGUGAT I, dan PT. JAYA MAKMUR SENTOSA sebagai TERGUGAT III.
3. Merujuk ketentuan pasal 1917 KUHPPerdata, yang berbunyi:

“Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan.
Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula.”
4. Memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana dimaksud dalam:
 - putusan Nomor 1226 K/Sip/2001, yang menyatakan bahwa *“meskipun kedudukan subjeknya berbeda tapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan harus dinyatakan ne bis in idem.”*

Halaman 16 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



- putusan Nomor 588 K/Sip/1973 tanggal 3 Oktober 1973 jo. putusan Nomor 619 K/Pdt/1984 tanggal 15 Januari 1985, menyatakan *bahwa “karena dalil gugatan yang diajukan maupun objek dan pihak-pihak yang bersengketa sama dengan perkara terdahulu, dan perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan yang baru telah melekat ne bis in idem (res judicata), sehingga gugatan baru tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.”*

5. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sudah sepatutnya menurut hukum agar gugatan PENGGUGAT haruslah dinyatakan DITOLAK atau setidaknya-tidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. TERGUGAT III mohon semua uraian dalam eksepsi tersebut di atas dianggap tercatat, terbaca dan terulang kembali serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, sepanjang analog dan relevan.
2. TERGUGAT III menyatakan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT pada surat gugatan a quo kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh TERGUGAT III, dikarenakan dalil-dalil gugatan a quo diajukan tidak berdasarkan hukum.
3. TERGUGAT III merupakan pemilik dan pemegang hak yang sah menurut hukum atas obyek sengketa a quo, berdasarkan:
 - 3.1. TERGUGAT III memiliki alas hak yang sah menurut hukum (vide Pasal 19 ayat (2c) UUPA jo. Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24/1997) atas tanah obyek sengketa berupa:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253), Surat Ukur tanggal 28 Maret 2007 No.625/Maburai/2007, luas 15.784 M2, sekarang tercatat atas nama PT.RIZKY BUMI TANJUNG atau TERGUGAT I (dahulu PT.JAYA MAKMUR SENTOSA atau TERGUGAT III / semula Hj.ITIEN); dan

Halaman 17 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00020/Desa Maburai (semula Sertipikat Hak Milik Nomor 1254), Surat Ukur tanggal 28 Maret 2007 No.626/Maburai/2007, luas 14.386 M2, sekarang tercatat atas nama PT.JAYA MAKMUR SENTOSA atau TERGUGAT III (semula H.M.RAFIE TARSYAD atau TERGUGAT V).

3.2. TERGUGAT III memperoleh Tanah obyek sengketa a quo dengan cara-cara yang sah menurut hukum dan itikad baik, sebagaimana diterangkan dalam :

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253), sesuai Akta PPAT Desi Suryanti, SH., Daerah Kerja Kabupaten Tabalong, tanggal 11 Juli 2007 Nomor 292/AJB/KCMP/VII/2007, tanggal 11 Juli 2007 No.499/III, No.1734, sekarang tercatat atas nama PT.RIZKY BUMI TANJUNG atau TERGUGAT I (dahulu PT.JAYA MAKMUR SENTOSA atau TERGUGAT III / semula Hj.ITIEN); dan

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00020/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1254), sesuai Akta PPAT Desi Suryanti, SH., Daerah Kerja Kabupaten Tabalong, tanggal 11 Juli 2007 Nomor 293/AJB/KCMP/VII/2007, tanggal 11 Juli 2007 No.500/III- No.1735, sekarang tercatat atas nama PT.JAYA MAKMUR SENTOSA atau TERGUGAT III (semula H.M.RAFIE TARSYAD atau TERGUGAT V).

(*vide* Pasal 616 dan 617 KUHPerdato jo. Pasal 23 dan Pasal 35 ayat (3) UUPA jo. Pasal 37 ayat (1) PP No.24/1997).

3.3. Berdasarkan pada fakta-fakta tersebut diatas, maka dengan demikian transaksi jual-beli TERGUGAT III adalah sah menurut hukum, dan TERGUGAT III merupakan pembeli yang beritikad baik yang dilindungi hak-haknya menurut hukum. (*vide* Pasal 1341 KUHPerdato jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 No.251 K/Sip/1958)



4. Terhitung sejak bidang-bidang tanah obyek sengketa a quo TERGUGAT III peroleh sampai dengan Jawaban ini TERGUGAT III sampaikan dalam perkara a quo, TERGUGAT III tidak pernah mendengar atau mengetahui bahwa orang tua PARA PENGGUGAT ada memiliki/menguasai tanah di lokasi obyek sengketa a quo.
5. Terhitung sejak putusan Pengadilan Negeri Tanjung Nomor 04/Pdt.G/2009/PN TJG tanggal 17 Februari 2010 diucapkan sampai dengan memiliki kekuatan hukum tetap berdasarkan penetapan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 65/PDT/2010/PT BJM tanggal 01 Februari 2011, TERGUGAT III tidak pernah menemukan ciri-ciri atau tanda-tanda tanaman keras/tanaman tahunan sebagai bukti adanya penguasaan maupun pemeliharaan yang dilakukan oleh orang tua PARA PENGGUGAT pada obyek sengketa a quo. (*vide* Pasal 15 UUPA)
6. Oleh karena, TERGUGAT III dapat membuktikan bahwa TERGUGAT III merupakan pemilik sekaligus pemegang hak yang sah atas tanah objek sengketa, maka TERGUGAT III memiliki hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah obyek sengketa a quo tersebut, termasuk mendirikan bangunan (membangun perumahan), menawarkan, menjual dan/atau memindahtangankan (mengalihkan) hak-hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa tersebut kepada pihak lain, sebagaimana dalam hal ini TERGUGAT III telah menjual Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253) kepada PT.RIZKY BUMI TANJUNG atau TERGUGAT I.
7. Oleh karena, TERGUGAT III merupakan pemilik sekaligus pemegang hak yang sah atas tanah objek sengketa, maka secara mutatis mutandis pula atas segala perbuatan TERGUGAT III yang telah menguasai, memanfaatkan, menawarkan bahkan menjual/ memindahtangankan (mengalihkan) hak-hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa tersebut kepada pihak lain, termasuk kepada PT.RIZKY BUMI TANJUNG atau TERGUGAT I, bukanlah suatu perbuatan melawan hukum.
8. Oleh karena, TERGUGAT III tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana sangkaan PENGGUGAT dalam gugatan a quo.

Halaman 19 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Maka sudah seharusnya seluruh tuntutan PENGGUGAT berupa ganti rugi (posita angka 13, 14 dan 15), penghentian aktifitas pembangunan (posita 16), Sita jaminan (posita 17), Uang paksa/dwangsom (posita angka 18) dan selebihnya agar DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

DALAM REKONPENSI:

1. PENGGUGAT REKONPENSI adalah pemilik sekaligus pemegang hak yang sah atas tanah obyek sengketa a quo, berdasarkan dokumen kepemilikan/alas hak berupa:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253), Surat Ukur tanggal 28 Maret 2007 No.625/Maburai/2007, luas 15.784 M2, sekarang tercatat atas nama PT. RIZKY BUMI TANJUNG (dahulu PT. JAYA MAKMUR SENTOSA atau PENGGUGAT REKONPENSI / semula Hj.ITIEN); dan
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00020/Desa Maburai (semula Sertipikat Hak Milik Nomor 1254), Surat Ukur tanggal 28 Maret 2007 No.626/Maburai/2007, luas 14.386 M2, sekarang tercatat atas nama PT.JAYA MAKMUR SENTOSA atau PENGGUGAT REKONPENSI (semula H.M.RAFIE TARSYAD).
2. PENGGUGAT REKONPENSI memperoleh Tanah obyek sengketa a quo dengan cara yang sah menurut hukum dan itikad baik, sebagaimana dibuktikan dalam dokumen berupa:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253), sesuai Akta PPAT Desi Suryanti, SH., Daerah Kerja Kabupaten Tabalong, tanggal 11 Juli 2007 Nomor 292/AJB/KCMP/VII/2007, tanggal 11 Juli 2007 No.499/III, No.1734, sekarang tercatat atas nama PT.RIZKY BUMI TANJUNG (dahulu PT.JAYA MAKMUR SENTOSA atau PENGGUGAT REKONPENSI / semula Hj.ITIEN); dan
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00020/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1254), sesuai Akta PPAT Desi Suryanti, SH., Daerah Kerja Kabupaten Tabalong, tanggal 11 Juli 2007 Nomor

Halaman 20 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

293/AJB/KCMP/VII/2007, tanggal 11 Juli 2007 No.500/III- No.1735, sekarang tercatat atas nama PT.JAYA MAKMUR SENTOSA PENGGUGAT REKONPENSI (semula H.M.RAFIE TARSYAD).

3. Terhitung sejak PENGGUGAT REKONPENSI memperoleh tanah obyek sengketa a quo, tanah tersebut telah PENGGUGAT REKONPENSI kuasai dan pelihara secara terus menerus serta terbuka dihadapan umum.
4. Oleh karena, PENGGUGAT REKONPENSI memperoleh Tanah obyek sengketa a quo dengan cara yang sah menurut hukum dan itikad baik, maka secara mutatis mutandis PENGGUGAT REKONPENSI adalah pemilik sekaligus pemegang hak yang sah menurut hukum atas tanah objek sengketa aquo. Untuk itu, PENGGUGAT REKONPENSI memiliki hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah obyek sengketa a quo tersebut, seperti menguasai, memelihara, memanfaatkannya dengan cara mendirikan bangunan (membangun perumahan), termasuk pula menawarkan, menjual dan/atau memindahtangankan (mengalihkan) hak-hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa tersebut kepada pihak lain.
5. Sekitar bulan Juni 2009, PARA TERGUGAT pernah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada PENGGUGAT REKONPENSI, H.M. RAFIE TARSYAD dan Pemerintah RI cq.Menteri Agraria RI cq.Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tabalong/Tanjung terkait kepemilikan tanah obyek sengketa a quo yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00020/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1254) sekarang tercatat atas nama PENGGUGAT REKONPENSI (semula H.M.RAFIE TARSYAD), yang mana perkara a quo telah diputus oleh Pengadilan Negeri Tanjung dalam putusan Nomor 04/Pdt.G/2009/PN TJG tanggal 17 Februari 2010 dan telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan penetapan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 65/PDT/2010/PT BJM tanggal 01 Februari 2011.
6. Sekitar bulan Oktober 2018, PENGGUGAT REKONPENSI dan PT.RIZKY BUMI TANJUNG sepakat untuk melakukan transaksi jual-beli atas

Halaman 21 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagaimana dituangkan dalam Akta PPAT Ronald T.Mangalik, SH., M.Kn., Daerah Kerja Kabupaten Tabalong, tanggal 29 Oktober 2018 Nomor 217/2018.

7. Kemudian, PENGGUGAT REKONPENSI menerima surat yang diterbitkan oleh PT. RIZKY BUMI TANJUNG dengan Nomor : 658/B/RBT-RTR/IV/2020 tanggal 16 April 2020, perihal Permohonan Penyelesaian Permasalahan Tanah yang diklaim oleh Suadi Rakhman dan Yuhana. Atas surat tersebut, PENGGUGAT REKONPENSI menerbitkan 2 (dua) surat, yaitu:

- a. Surat Nomor: 010/TGP/IV/2020 tanggal 24 April 2020, perihal Tanggapan atas Surat Keterangan Kepala Desa Maburai Nomor : 007-SKn/KD-MBR/IV/2020 tanggal 16 April 2020; dan
- b. Surat Nomor: SK.011/TGP/IV/2020 tanggal 25 April 2020, perihal Tanggapan atas Surat Permohonan Penyelesaian Klaim Tanah Nomor : 658/B/RBT-RTR/IV/2020 tanggal 16 April 2020.

Namun, sampai dengan saat ini PENGGUGAT REKONPENSI tidak pernah mendapatkan tanggapan atas surat-surat tersebut di atas dari PARA TERGUGAT REKONPENSI.

8. PENGGUGAT REKONPENSI juga telah datang dan memberikan keterangan secara kooperatif pada penyidik Satuan Reserse Kriminal (Reskrim) Polres Tabalong, sehubungan dengan pengaduan PT.RIZKY BUMI TANJUNG terkait peristiwa penghentian penggarapan tanah di areal PT.RIZKY BUMI TANJUNG atau Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253) oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI.

9. Hal-hal sebagaimana pada angka (8) dan (9) tersebut di atas, PENGGUGAT REKONPENSI lakukan untuk membuktikan bahwa PENGGUGAT REKONPENSI merupakan penjual yang beritikad baik sekaligus pula menyakinkan PT.RIZKY BUMI TANJUNG bahwa transaksi jual beli tanah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253) adalah sah menurut hukum.

Halaman 22 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



10. Atas perbuatan PARA TERGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka (8) dan (9) tersebut di atas, serta Gugatan KONPENSI yang diajukan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI tersebut, PENGGUGAT REKONPENSI merasa sangat dirugikan baik secara materiil maupun immateriil, sebagai berikut :

- a. Kerugian materiil yang timbul sebagai akibat tidak dapat dimanfaatkan atau mengelola tanah obyek sengketa a quo (Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00020/Desa Maburai, dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1254) milik PENGGUGAT REKONPENSI, yang mana apabila tanah tersebut dijual dengan harga per meter sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) dikalikan (X) dengan luas tanah 14.386 M2, maka kerugian materiil secara nyata yang diderita oleh PENGGUGAT REKONPENSI adalah sebesar Rp.2.157.900.000,00 (dua milyar seratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus ribu rupiah);
- b. Kerugian atas keuntungan yang diharapkan atau seharusnya diperoleh secara pasti oleh PENGGUGAT REKONPENSI, apabila uang hasil penjualan tanah tersebut didepositokan pada lembaga keuangan (Bank) dengan suku bunga deposito (per 26 April 2021) sebesar 4,5% (empat koma lima persen) setiap bulannya. Maka jumlah keuntungan yang diharapkan atau seharusnya diperoleh secara pasti oleh PENGGUGAT REKONPENSI setiap bulannya adalah Rp.2.157.900.000,00 dikalikan 4,5% yaitu sebesar Rp.97.105.500,00 (sembilan puluh satu juta seratus lima ribu lima ratus rupiah).
- c. Kerugian immateriil yang diderita/dirasakan oleh PENGGUGAT REKONPENSI atas perbuatan PARA TERGUGAT REKONPENSI tersebut yakni :
 - tercemarnya nama baik dan kredibilitas PENGGUGAT REKONPENSI sebagai pengembang perumahan (developer) dimata Nasabah dan lembaga keuangan (Bank);

Halaman 23 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



- munculnya perselisihan dan hilangnya kepercayaan PT.RIZKY BUMI TANJUNG terkait status kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai, dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253) yang berakibat pula pada terhentinya aktifitas pembangunan perumahan di areal tanah milik PT.RIZKY BUMI TANJUNG; dan

- terganggunya keamanan serta kenyamanan PENGGUGAT REKONPENSI dalam menguasai tanah miliknya sendiri yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00020/Desa Maburai, dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1254) tersebut sepenuhnya.

Kerugian mana tidak dapat ditaksir dengan uang, namun demi kepastian hukum cukup beralasan kiranya bila PENGGUGAT REKONPENSI meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI membayar kerugian immateriil tersebut sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

Kerugian-kerugian sebagaimana dimaksud pada huruf (a), (b) dan (c) di atas, harus dibayar oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI secara langsung, tunai dan sekaligus kepada PENGGUGAT REKONPENSI pada saat putusan ini dibacakan;

11. Selain mengenai kerugian-kerugian yang harus dibayar oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI tersebut di atas, adalah wajar pula untuk menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari, atas keterlambatannya melaksanakan putusan dalam perkara ini. Hal ini PENGGUGAT REKONPENSI maksudkan agar dapat memberikan efek jera bagi PARA TERGUGAT REKONPENSI dan PENGGUGAT REKONPENSI tidak dirugikan lebih jauh lagi.

12. Agar gugatan rekonpensi ini tidak ilusionir, karena PENGGUGAT REKONPENSI memiliki sangkaan terhadap PARA TERGUGAT REKONPENSI tidak mau melaksanakan putusan dalam rekonpensi ini secara sukarela, maka PENGGUGAT REKONPENSI mohon agar Majelis

Halaman 24 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Hakim yang memutuskan dan mengadili perkara a quo berkenan meletakkan sita jaminan atas seluruh harta kekayaan PARA TERGUGAT REKONPENSI guna menjamin pelaksanaan putusan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI pihak yang dinyatakan kalah dalam perkara ini.

13. Oleh karena, gugatan rekonpensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan otentik, maka sudah selayaknya apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan kiranya memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon agar berkenan kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan dan/atau menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Menolak permohonan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menerima eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

- 1) Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan SAH menurut hukum Akta PPAT Desi Suryanti, SH., Daerah Kerja Kabupaten Tabalong, tentang Perjanjian Jual Beli atas:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253), sesuai Akta tanggal 11 Juli 2007 Nomor 292/AJB/KCMP/VII/2007, tanggal 11 Juli 2007 No.499/III, No.1734, antara Hj. ITIEN (pemilik asal/penjual) dengan TERGUGAT III (pembeli); dan
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00020/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1254), sesuai Akta tanggal 11 Juli 2007 Nomor 293/AJB/KCMP/VII/2007, tanggal 11 Juli 2007

Halaman 25 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



No.500/III- No.1735, antara TERGUGAT V (pemilik asal/penjual) dengan TERGUGAT III (pembeli).

- 3) Menyatakan menurut hukum TERGUGAT III adalah pemilik yang SAH atas tanah obyek sengketa:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253), Surat Ukur tanggal 28 Maret 2007 No.625/Maburai/2007, luas 15.784 M2, sekarang tercatat atas nama PT.RIZKY BUMI TANJUNG (dahulu PT.JAYA MAKMUR SENTOSA atau TERGUGAT III / semula Hj.ITIEN); dan
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00020/Desa Maburai (semula Sertipikat Hak Milik Nomor 1254), Surat Ukur tanggal 28 Maret 2007 No.626/Maburai/2007, luas 14.386 M2, sekarang tercatat atas nama PT.JAYA MAKMUR SENTOSA atau TERGUGAT III (semula TERGUGAT V).
 - 4) Menyatakan SAH menurut hukum Akta PPAT Ronald T.Mangalik, SH., M.Kn., Daerah Kerja Kabupaten Tabalong, tanggal 29 Oktober 2018 Nomor 217/2018, tentang Perjanjian Jual Beli atas tanah obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253), Surat Ukur tanggal 28 Maret 2007 No.625/Maburai/2007, luas 15.784 M2, antara TERGUGAT III (selaku penjual) dengan TERGUGAT I (pembeli).
 - 5) Menyatakan TERGUGAT III TIDAK TERBUKTI melakukan perbuatan melawan hukum;
 - 6) Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan oleh TERGUGAT III dalam perkara ini;
 - 7) Menyatakan TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT alas hak PARA PENGGUGAT berupa Gambar Situasi Nomor : 688 Tahun 1987 tanggal 27 Oktober 1987 atas nama SITI KHADIJAH.
 - 8) Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;
- DALAM REKONPENSI :**
- 1) Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya;

Halaman 26 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



- 2) Menyatakan SAH menurut hukum Akta PPAT Desi Suryanti, SH., Daerah Kerja Kabupaten Tabalong, tentang Perjanjian Jual Beli atas:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253), sesuai Akta tanggal 11 Juli 2007 Nomor 292/AJB/KCMP/VII/2007, tanggal 11 Juli 2007 No.499/III, No.1734, antara Hj.ITIEN (pemilik asal/penjual) dengan PENGGUGAT REKONPENSI (pembeli); dan
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00020/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1254), sesuai Akta tanggal 11 Juli 2007 Nomor 293/AJB/KCMP/VII/2007, tanggal 11 Juli 2007 No.500/III- No.1735, antara H.M.RAFIE TARSYAD (pemilik asal/penjual) dengan PENGGUGAT REKONPENSI (pembeli).
- 3) Menyatakan menurut hukum PENGGUGAT REKONPENSI adalah pemilik yang SAH atas tanah obyek sengketa:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253), Surat Ukur tanggal 28 Maret 2007 No.625/Maburai/2007, luas 15.784 M2, sekarang tercatat atas nama PT.RIZKY BUMI TANJUNG (dahulu PT.JAYA MAKMUR SENTOSA atau PENGGUGAT REKONPENSI / semula Hj.ITIEN); dan
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00020/Desa Maburai (semula Sertipikat Hak Milik Nomor 1254), Surat Ukur tanggal 28 Maret 2007 No.626/Maburai/2007, luas 14.386 M2, sekarang tercatat atas nama PT.JAYA MAKMUR SENTOSA atau PENGGUGAT REKONPENSI (semula H.M.RAFIE TARSYAD).
- 4) Menyatakan SAH menurut hukum Akta PPAT Ronald T.Mangalik, SH., M.Kn., Daerah Kerja Kabupaten Tabalong, tanggal 29 Oktober 2018 Nomor 217/2018, tentang Perjanjian Jual Beli atas tanah obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253), Surat Ukur tanggal 28 Maret 2007 No.625/Maburai/2007, luas 15.784 M2,

Halaman 27 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



antara PENGGUGAT REKONPENSI (selaku penjual) dengan PT.RIZKY BUMI TANJUNG (pembeli).

- 5) Menyatakan SAH dan berharga alat bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT REKONPENSI dalam perkara ini;
- 6) Menyatakan perbuatan PARA TERGUGAT REKONPENSI adalah perbuatan melawan hukum;
- 7) Menyatakan menurut hukum TIDAK MEMILIKI KEKUATAN MENGIKAT alas hak PARA TERGUGAT REKONPENSI berupa Gambar Situasi Nomor : 688 Tahun 1987 tanggal 27 Oktober 1987 atas nama SITI KHADIJAH, sepanjang mengenai tanah sengketa;
- 8) Menghukum kepada PARA TERGUGAT REKONPENSI atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada PENGGUGAT REKONPENSI dalam keadaan kosong dan baik seperti sedia kala;
- 9) Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian dengan rincian sebagai berikut:
 - Kerugian Materiil sebesar Rp.2.157.900.000,00 (dua milyar seratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus ribu rupiah), secara tunai, seketika dan sekaligus terhitung sejak putusan ini diucapkan;
 - Kerugian atas keuntungan yang diharapkan atau seharusnya diperoleh secara pasti oleh PENGGUGAT REKONPENSI atas deposito uang penjualan tanah sebesar sebesar Rp.97.105.500,00 (sembilan puluh satu juta seratus lima ribu lima ratus rupiah), secara tunai, seketika dan sekaligus terhitung sejak putusan ini diucapkan;
 - Kerugian Imateriil sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), secara tunai, seketika dan sekaligus terhitung sejak putusan ini diucapkan.
- 10) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan dalam perkara ini;
- 11) Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebesar

Halaman 28 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari, setiap PARA TERGUGAT REKONPENSI lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan;

12) Menyatakan putusan pengadilan ini serta merta dilaksanakan walaupun Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi melakukan verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*).

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menghukum PARA PENGGUGAT KONPENSI/PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU: Apabila Yang Mulia majelis Hakim pemeriksa perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat IV memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

1) Gugatan PENGGUGAT “ne bis in idem”, karena merupakan suatu pengulangan dari gugatan PENGGUGAT yang terdahulu yaitu perkara perdata yang telah diputus dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*res judicata*) sebagaimana dimaksud dalam putusan Pengadilan Negeri Tanjung Nomor 04/Pdt.G/2009/PN TJG tanggal 17 Februari 2010 jo. penetapan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 65/PDT/2010/PT BJM tanggal 01 Februari 2011, dengan alasan:

1.1. Adapun pengulangan sebagaimana dimaksud pada angka (1) di atas berupa KESAMAAN baik dalil-dalil gugatan yang diajukan maupun objek dan pihak-pihak (subjek) yang bersengketa, sebagai berikut:

- a. OBYEK PERKARA adalah sebidang tanah kebun seluas 8.923 M2 (delapan ribu sembilan ratus dua puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan.
- b. mengenai SUBYEK PERKARA atau penempatan pihak-pihak yang ditarik atau ditunjuk oleh PENGGUGAT dalam perkara a quo, TERGUGAT IV menghormati hal tersebut sebagai hak preogratif

Halaman 29 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



dari PENGGUGAT dalam menyusun strategi gugatannya. Sehingga, meskipun dalam gugatan a quo PENGGUGAT telah menarik Tergugat IV, serta Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tabalong sebagai Turut Tergugat, namun pada hakikatnya gugatan a quo adalah ditujukan kepada PT. RIZKY BUMI TANJUNG sebagai TERGUGAT I, dan PT.JAYA MAKMUR SENTOSA sebagai TERGUGAT III.

1.2. Merujuk ketentuan pasal 1917 KUHPerdata, yang berbunyi :

“Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan.

Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula.”

1.3. Memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana dimaksud dalam:

- putusan Nomor 1226 K/Sip/2001, yang menyatakan bahwa *“meskipun kedudukan subjeknya berbeda tapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan harus dinyatakan ne bis in idem.”*
- putusan Nomor 588 K/Sip/1973 tanggal 3 Oktober 1973 jo. putusan Nomor 619 K/Pdt/1984 tanggal 15 Januari 1985, menyatakan bahwa *“karena dalil gugatan yang diajukan maupun objek dan pihak-pihak yang bersengketa sama dengan perkara terdahulu, dan perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan yang baru telah melekat ne bis in idem (res judicata), sehingga gugatan baru tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.”*

2) Gugatan PENGGUGAT mengandung cacat “Error In Persona”, atau keliru menarik pihak sebagai Tergugat (exception in persona), yaitu TERGUGAT

Halaman 30 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



IV ditarik secara pribadi dalam perkara a quo, yang mana perbuatan hukum antara TERGUGAT IV dengan TERGUGAT V maupun TERGUGAT I sebagaimana dalil gugatan PARA PENGGUGAT terkait tanah obyek sengketa a quo adalah dalam rangka menjalankan kewenangan (jabatan) TERGUGAT IV selaku Direksi dari PT. JAYA MAKMUR SENTOSA atau TERGUGAT III.

- 3) Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka telah terang dan nyata gugatan PARA PENGGUGAT mengandung cacat formil, sehingga sudah sepatutnya menurut hukum agar gugatan PARA PENGGUGAT haruslah dinyatakan DITOLAK atau setidaknya-tidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (niet onvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. TERGUGAT IV mohon semua uraian dalam eksepsi tersebut di atas dianggap tercatat, terbaca dan terulang kembali serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, sepanjang analog dan relevan.
2. TERGUGAT IV menyatakan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT pada surat gugatan a quo kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh TERGUGAT III, dikarenakan dalil-dalil gugatan a quo diajukan tidak berdasarkan hukum.
3. TERGUGAT IV hanya menjalankan kewenangannya selaku Direksi dari PT.JAYA MAKMUR SENTOSA atau TERGUGAT III, perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam :
 - a. Akta PPAT Desi Suryanti, SH., Daerah Kerja Kabupaten Tabalong, tanggal 11 Juli 2007 Nomor 292/AJB/KCMP/VII/2007, tanggal 11 Juli 2007 No.499/III, No.1734, tentang Perjanjian Jual Beli atas tanah dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253), antara Hj.ITIEN (Pemilik tanah asal/penjual) dengan PT.JAYA MAKMUR SENTOSA atau TERGUGAT III; dan
 - b. Akta PPAT Desi Suryanti, SH., Daerah Kerja Kabupaten Tabalong, tanggal 11 Juli 2007 Nomor 293/AJB/KCMP/VII/2007, tanggal 11

Halaman 31 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2007 No.500/III- No.1735, tentang Perjanjian Jual Beli atas tanah dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00020/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1254), antara TERGUGAT V (pemilik asal/penjual) dengan PT. JAYA MAKMUR SENTOSA atau TERGUGAT III (pembeli).

- c. Akta PPAT Ronald T. Mangalik, SH., M.Kn., Daerah Kerja Kabupaten Tabalong, tanggal 29 Oktober 2018 Nomor 217/2018, tentang tentang Perjanjian Jual Beli atas tanah dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00020/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1254), antara PT.JAYA MAKMUR SENTOSA atau TERGUGAT III (penjual) dengan TERGUGAT I (pembeli).
4. Berdasarkan pada fakta-fakta tersebut diatas, TERGUGAT IV tidak memiliki hubungan hukum secara langsung dengan TANAH OBYEK SENGKETA a quo maupun pihak-pihak berperkara seperti PARA PENGGUGAT, TERGUGAT I maupun TERGUGAT V.
5. Oleh karena, pada saat TERGUGAT IV melaksanakannya kewajibannya sebagai Direksi dari PT.JAYA MAKMUR SENTOSA atau TERGUGAT III, berdasarkan dokumen atau legalitas yang sah menurut hukum yaitu Akta Nomor 09 tanggal 07 Juli 2001, yang dibuat dihadapan Notaris Neddy Farmanto, SH., tentang Pendirian Perseroan Terbatas (PT) Jaya Makmur Sentosa, yang telah mendapat pengesahan Menteri Kehakiman dan HAM RI No.C-00750.HT.01.01.TH.2002 tanggal 16 Januari 2002, sebagaimana diubah terakhir dalam Akta Nomor 21 tanggal 16 Oktober 2019 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Neddy Farmanto, SH, tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, telah mendapat pemberitahuan Menteri Hukum dan HAM RI No.AHU-AH.01.03-0347018 tanggal 17 Oktober 2019, maka secara mutatis mutandis atas segala perbuatan TERGUGAT IV tersebut bukanlah suatu perbuatan melawan hukum.
6. Oleh karena, TERGUGAT IV tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana sangkaan PENGGUGAT dalam gugatan

Halaman 32 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg

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)



a quo. Maka sudah seharusnya seluruh tuntutan PENGGUGAT berupa ganti rugi (posita angka 13, 14 dan 15), penghentian aktifitas pembangunan (posita 16), Sita jaminan (posita 17), Uang paksa/dwangsom (posita angka 18) dan selebihnya agar DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon agar berkenan kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan dan/atau menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

Menolak permohonan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menerima eksepsi TERGUGAT IV untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

- 1) Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan SAH menurut hukum perbuatan hukum yang dilakukan TERGUGAT IV sebagaimana dimaksud dalam Akta PPAT Desi Suryanti, SH., Daerah Kerja Kabupaten Tabalong, tentang Perjanjian Jual Beli atas :
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253), sesuai Akta tanggal 11 Juli 2007 Nomor 292/AJB/KCMP/VII/2007, tanggal 11 Juli 2007 No.499/III, No.1734, antara Hj.ITIEN (pemilik asal/penjual) dengan TERGUGAT IV yang bertindak selaku Direksi TERGUGAT III (pembeli); dan
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00020/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1254), sesuai Akta tanggal 11 Juli 2007 Nomor 293/AJB/KCMP/VII/2007, tanggal 11 Juli 2007 No.500/III- No.1735, antara TERGUGAT V (pemilik asal/penjual) dengan TERGUGAT IV yang bertindak selaku Direksi TERGUGAT III (pembeli).

Halaman 33 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



- 3) Menyatakan SAH menurut hukum perbuatan hukum yang dilakukan TERGUGAT IV sebagaimana dimaksud dalam Akta PPAT Ronald T.Mangalik, SH., M.Kn., Daerah Kerja Kabupaten Tabalong, tanggal 29 Oktober 2018 Nomor 217/2018, tentang Perjanjian Jual Beli atas tanah obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253), Surat Ukur tanggal 28 Maret 2007 No.625/Maburai/2007, luas 15.784 M2, antara TERGUGAT IV yang bertindak selaku Direksi TERGUGAT III (penjual) dengan TERGUGAT I (pembeli).
- 4) Menyatakan TERGUGAT IV TIDAK TERBUKTI melakukan perbuatan melawan hukum;
- 5) Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan oleh TERGUGAT IV dalam perkara ini;
- 6) Menyatakan TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT alas hak PARA PENGGUGAT berupa Gambar Situasi Nomor: 688 Tahun 1987 tanggal 27 Oktober 1987 atas nama SITI KHADIJAH.
- 7) Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

ATAU: Apabila Yang Mulia majelis Hakim pemeriksa perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat V memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Pada point 4, kita tidak menreima/mengakui menjual tanah/kebun milik orang tua ahli waris (Siti Khadijah), tertera pada point 2.
- Kami mendapatkan tanah yang ada, dengan cara membeli kepada orang-orang dan mempunyai surat-surat berupa segel dan diketahui oleh RT dan Kepala Desa serta Kepala Padang dan Saksi berbatasan dan dilanjutkan buat sertifikat.
- Menanggapi surat/dambar situasi tersebut menurut pemahaman kami, sebagai berikut:
- Gambar situasi tahun 1987, ibunya meninggal tahun 1990 kemudian baru diketahui tahun 2009 oleh ahli waris bahwa ada tanah/kebun tersebut berada di Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak;

Halaman 34 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



- Kalau tanah/kebun itu ada tanamannya berarti jelas alamatnya dan perbatasannya (luas, di wilayah Maburai) bukan yang digugat ini.
- Peristiwa tersebut diatas telah terjadi sebelumnya yaitu gugatan dari Saudara ahli waris ditahun 2009 melalui Pengadilan Tanjung, namun keputusan berpihak kepada Pengembang Perumahan. Sedang waktu dan kerugian orang banyak/pengembang terbengkalai.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. Kompetensi Absolut

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil – dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali yang diakui oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat berpendapat Pengadilan Negeri Tanjung secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, sebab gugatan mengenai Prosedur penerbitan sertipikat hak atas tanah yang merupakan suatu produk dari Pejabat Tata Usaha Negara, maupun pembatalan dan pencabutan sertipikat hak atas tanah merupakan kompetensi Absolut di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

3. Suatu Keputusan Tata Usaha Negara memiliki elemen salah satunya bersifat Konkret, Individual, dan Final. Keputusan yang bersifat Final artinya suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang sudah definitif,

Halaman 35 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



keputusan yang tidak memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain, yang akan menimbulkan akibat hukum.

4. Dari uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa gugatan Para Penggugat a quo patut dan beralasan menurut hukum untuk dinyatakan ditolak atau setidak – tidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

B. Obscuur Libel

1. Bahwa dalil – dalil Para Penggugat dalam Gugatannya Kabur dan Tidak Jelas, apa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini;
2. Bahwa PT. Rizky Bumi Tanjung (T-I) dan PT. Jaya Makmur Sentosa (T-III) adalah developer atau pengembang perumahan yang mana bahwa PT. Rizky Bumi Tanjung (T-I) dan PT. Jaya Makmur Sentosa (T-III) memiliki lebih dari 1 (satu) lokasi pengembangan perumahan maupun sertipikat;
3. Bahwa dari dalil – dalil gugatan para penggugat tidak ada menyebutkan 1 (satu) pun sertipikat apa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini;
4. Bahwa dalil penggugat yang menyatakan bahwa alm. HJ. SITI KHADIJAH adalah pemilik yang sah sangat tidak beralasan hukum, karena berdasarkan ketentuan pasal 19 ayat (2c) undang-undang pokok agraria Jo pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24/1997 menyebut:
“ Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada pada surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.
5. Bahwa undang-undang dan peraturan tersebut sangat jelas menentukan bahwa selain sertipikat bukanlah merupakan bukti hak atas tanah, sehingga sangat tidak benar jika Gambar Situasi merupakan bukti kepemilikan yang sah.

Bahwa dengan memperhatikan fakta – fakta diatas, maka gugatan a quo mengandung cacat dalam bentuk gugatan Kabur dan Tidak Jelas, sehingga gugatan tidak memenuhi Syarat Materil sehingga patut dan



beralasan menurut hukum untuk ditolak atau dinyatakan setidak – tidaknya tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

C. Error In Persona

1. Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya jelas Kurang Pihak (Plurium litis consortium) bahwa karena PT. Rizky Bumi Tanjung (T-I) dan PT. Jaya Makmur Sentosa (T-III) adalah developer/ pengembang perumahan yang mana sebagian/ seluruhnya telah menjual hak atas tanahnya kepada nasabah PT. Rizky Bumi Tanjung (T-I) maupun nasabah PT. Jaya Makmur Sentosa (T-III);
2. Bahwa karena hal tersebut diatas developer/ pengembang perumahan PT. Rizky Bumi Tanjung (T-I) dan PT. Jaya Makmur Sentosa (T-III) telah menjual sebagian/ seluruhnya bidang tanah tersebut kepada para nasabahnya, artinya telah terjadi jual beli maupun peralihan hak diatas bidang tanah tersebut dengan para nasabahnya;
3. Bahwa kerena sebagian/ seluruhnya telah terjadi jual beli maupun peralihan hak terhadap bidang tanah tersebut seharusnya pihak – pihak yang telah membeli dan telah memproses peralihan hak harus dimasukkan atau ditarik juga sebagai para pihak tergugat;
4. Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan putusan Pengadilan (hal.111) Menjelaskan “Bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung eror in persona”.
5. Bahwa kemudian mengutip teori hukum Satjipto Rahardjo dalam bukunya yang berjudul “Ilmu Hukum” disebutkan bahwa: “Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut sebagai hak. Dengan demikian, tidak setiap kekuasaan dalam masyarakat itu bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu saja, yaitu yang diberikan oleh hukum kepada seseorang.

Halaman 37 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



6. Selanjutnya dalam buku Satjipto Rahardjo tersebut juga disebutkan bahwa: "Suatu kepentingan merupakan sasaran dari hak bukan hanya karena ia dilindungi oleh hukum, tetapi juga karena adanya pengakuan terhadapnya...". Dalam teori ini jika dikaitkan dengan hak seseorang atas tanah, maka hukum mengalokasikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak atas tanah tersebut dan ditentukan batasannya. Dengan demikian, tidak semua orang yang memiliki kekuasaan atas tanah berhak atas tanah tersebut, kecuali yang dialokasikan oleh hukum, serta adanya pengakuan terhadapnya bahwa seseorang berhak atas tanah tersebut;

Dari uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat sangat jelas bahwa gugatan penggugat Kurang Pihak (Plurium litis consortium) tidak lengkap, seharusnya masih ada orang (para nasabah) yang membeli perumahan di PT. Rizky Bumi Tanjung (T-I) dan PT. Jaya Makmur Sentosa (T-III) yang harus bertindak atau ditarik sebagai para pihak tergugat maka gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil dan sudah seharusnya gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal – hal yang telah dikemukakan diatas, mohon kiranya untuk dapat dianggap terulang kembali dalam jawaban mengenai pokok perkara ini, sepanjang relevan dan ada hubungannya dengan jawaban mengenai pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak semua dalil Penggugat khususnya yang berkaitan dengan pokok perkara, kecuali terhadap hal – hal yang diakui oleh Tergugat;
3. Bahwa memang benar Gambar Situasi No. 688/1987 adalah sebuah produk dari Turut Tergugat yang merupakan hasil dari pengukuran bidang tanah dan setelah diukur terhadap bidang tanah tersebut akan di pasang patok sebagai tanda pembatas bidang tanah baik utara, selatan, timur dan barat. Akan tetapi Gambar Situasi bukan merupakan bukti kepemilikan yang sah;

Halaman 38 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



4. Bahwa gambar situasi hanya sampai pada proses pengukuran bidang tanah saja, belum sampai terbitnya sertipikat, bahwa dalam hal penerbitan sertipikat harus melalui berbagai macam persyaratan, tahapan dan prosedur yang harus dipenuhi oleh pemohon. Bahwa menurut logika hukum, suatu bidang tanah yang tidak dilanjutkan sampai ke tahap penerbitan sertipikat terindikasi bahwa bidang tanah tersebut ada permasalahan (tidak clean and clear) dan/atau telah terbit sertipikat lain terhadap bidang tanah tersebut dan alas hak serta dokumen lain yang terkait dikembalikan kepada pemohon.

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menyatakan tidak sah bukti kepemilikan Para Penggugat Gambar Situasi No. 688/1987;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Demikian Jawaban ini kami ajukan sebagai pertimbangan untuk keputusan seluruhnya, Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara, sedangkan Tergugat V tidak mengajukan duplik;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi KTP atas Nama Kursasi, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Kursasi, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi KTP atas Nama Syamsi Sabeli, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Syamsi Sabeli, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Tanda Terima Pengajuan Sertipikat dan Pengukuran dari Staf BPN Kabupaten Tabalong, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi gambar situasi dari hasil pengukuran untuk dijadikan sertipikat dari BPN Kabupaten Tabalong tanggal 27 Oktober 1987, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Peta skala 1:2000 yang di dapat dari Tergugat III & Tergugat IV hasil dari mediasi pada sengketa tahun 2019, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Peta skala 1:3000 yang menyatakan adanya tanah Penggugat yang dihasilkan pada saat mediasi di kantor desa, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Kecamatan Tanjung tanggal 29 Januari 2008, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Surat Pernyataan sebagai Surat Keterangan Pemilik Tanah dibagikan dari hasil pertanian atas nama Hj. Siti Khadijah pada tanggal 4 Juli 1978, diberi tanda bukti P-10;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan kecuali terhadap bukti surat P-1, P-3, P-7, P-8 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya yang hanya disesuaikan dengan fotokopinya dan telah diberi materai yang cukup dan dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Syamsi Sabeli dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami

Halaman 40 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



istri, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat sedangkan dengan Tergugat I s/d IV serta Turut Tergugat Saksi tidak kenal;

- Bahwa Saksi pernah melihat tanah yang menjadi objek sengketa (tanah sengketa) yang mana sekarang kondisinya ada yang sudah dibangun rumah dan masih ada yang berupa lahan kosong ditumbuhi ilalang;
- Bahwa tanah sengketa tersebut terletak di Desa Maburai, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa saat ini masih terlihat dan dapat ditunjukkan;
- Bahwa Saksi dahulu juga merupakan pemilik lahan yang lokasinya berbatasan dengan lokasi tanah sengketa yang mana tanah tersebut dulu Saksi peroleh dari program peremajaan atau yang disebut GCC (percobaan menanam karet) untuk mengolah tanah dengan bertani dan berkebun yang mana program tersebut diselenggarakan oleh pemerintah pada tahun 1975;
- Bahwa program pemerintah tersebut meminta penduduk untuk masing-masing mengolah tanah yang diterimanya dengan menanam bibit yang diberikan pemerintah;
- Bahwa lahan milik Saksi yang berbatasan dengan tanah sengketa tersebut awalnya Saksi peroleh dari pemerintah melalui Kepala Desa setempat pada tahun 1975 yang mana pada saat itu setiap orang mendapatkan 1 (satu) hektar tanah dengan pembayaran sejumlah Rp12.000,00 (dua belas ribu rupiah);
- Bahwa setelah melakukan pembayaran sebesar Rp12.000,00 (dua belas ribu rupiah) tersebut maka orang tersebut akan memperoleh apa yang dinamakan surat segel sebagai bukti kepemilikan tanah;
- Bahwa dahulu Saksi hanya memperoleh setengah hektar dengan pembayaran sejumlah Rp6.000,00 (enam ribu rupiah);
- Surat segel sebagaimana bukti P-10 dahulu diberikan oleh Kepala Desa setempat kepada pihak yang telah melakukan pembayaran dan

Halaman 41 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



melengkapi persyaratan dan surat segel tersebut merupakan suatu legalitas kepemilikan tanah pada saat itu;

- Bahwa sepengetahuan Saksi dahulu pewaris Para Penggugat juga mendapatkan perolehan lahan yang saat ini adalah tanah sengketa dengan cara perolehan yang sama dengan Saksi;
 - Bahwa tanah milik Saksi tersebut sekarang sudah dijual kepada H. Dahli pada tahun 1980 dengan harga Rp140.000,00 (seratus empat puluh ribu rupiah) dan sekarang merupakan bagian dari tanah yang sedang dibangun perumahan oleh PT. Rizky Bumi Tanjung (Tergugat I);
 - Bahwa Saksi bertempat tinggal di Maburai sejak tahun 1969 yang mana jaraknya kurang lebih sejauh 3 (tiga) kilometer dari tanah milik Saksi yang sudah dijual tersebut;
 - Bahwa sebelum dijual Saksi telah 7 (tujuh) tahun bertanam di lahan Saksi tersebut;
2. Saksi Atmi Rozalina dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat sedangkan dengan Tergugat V Saksi mengenal, Tergugat I s/d IV serta Turut tergugat Saksi tidak kenal;
 - Bahwa Saksi dahulu memiliki tanah pada tanah yang sekarang menjadi objek sengketa yang diperoleh dari orang tua Saksi yang bernama Abdul Mukti Dais dengan luas 1 (satu) hektar;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi orang tuanya dahulu memperoleh tanah tersebut dari pemerintah melalui kepala desa pada tahun 1975;
 - Bahwa pada saat orang tua Saksi memperoleh tanah tersebut, Saksi sedang bersekolah kelas 5 (lima) SD;
 - Bahwa Saksi dahulu mengetahui kepemilikan tanah tersebut oleh orang tuanya karena dahulu Saksi sering ikut orang tuanya ke kebun

Halaman 42 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



yang berada di tanah tersebut dan pada saat pembagian tanah Saksi juga ikut;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan tepatnya perolehan tanah tersebut tetapi Saksi pernah melihat surat segel yang dimiliki orang tuanya;
 - Bahwa Saksi juga pernah melihat surat segel tersebut pada saat sedang dipindahtangankan kepada Sdr. H. M. Rafi'e Tarsyad;
 - Bahwa tanah tersebut dipindahtangankan kepada Sdr. H. M. Rafi'e Tarsyad karena pada waktu Saksi duduk di bangku kelas 6 (enam) SD sekitar tahun 1982, orang tua Saksi meninggal, kemudian sekitar tahun 1992 Saksi menikah dan pada saat itu adik Saksi yang berada di Tasik membutuhkan dana dan Saksi ingat masih ada tanah tersebut yang diwariskan oleh orang tua Saksi sehingga Saksi kemudian mencari tanah tersebut dan ternyata tanah tersebut sudah dialihkan kepada Sdr. H. M. Rafi'e Tarsyad sehingga Saksi memperoleh uang penggantian sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
 - Bahwa Saksi hanya memperoleh uang penggantian karena pada saat Saksi menemukan tanah tersebut dan hendak menjualnya, ternyata tanah tersebut sudah dikuasai oleh Sdr. H. M. Rafi'e Tarsyad yang mana Sdr. H. M. Rafi'e Tarsyad memperoleh dari Sdr. Uus yang mengaku memiliki tanah tersebut;
 - Bahwa dahulu surat segel tersebut dibawa oleh kakak kandung ayah Saksi (Uwa) karena setelah orang tua Saksi meninggal, Uwa yang merawat Saksi serta menyimpan berkas-berkas termasuk surat segel milik orang tua Saksi;
 - Bahwa pada tahun 1980 ayah Saksi pernah menunjukkan tanah tersebut kepada Saksi dengan menyampaikan untuk mengingat tanah tersebut, selain itu ayah Saksi juga memperlihatkan surat segelnya;
3. Saksi Kusnan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami

Halaman 43 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



istri, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat sedangkan dengan Tergugat I s/d V serta Turut tergugat saksi tidak kenal;

- Bahwa dahulu mertua Saksi memiliki tanah yang berada disekitar tanah sengketa;
- Bahwa Saksi pernah ditunjukkan lokasi tanah tersebut kira-kira 5 (lima) tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi pernah mendengar adanya sengketa tanah antara Hj. Yuhana dan H. M. Rafie'e Tarsyad;
- Bahwa sepengetahuan Saksi letak tanah sengketa di sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Saksi;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai asli, Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Rizky Bumi Tanjung No. 06 tanggal 25 Juni 2015, diberi tanda bukti T.I.II-1;
2. Fotokopi sesuai asli, Izin Tempat Usaha Nomor: 503/136/ITU/DPMPSTP-BLG/2018 tertanggal 31 Oktober 2018, diberi tanda bukti T.I.II-2;
3. Fotokopi sesuai asli, Tanda Daftar Perusahaan (PT) Nomor: 16.13.1.68.00.025 tertanggal 22 Juli 2015, diberi tanda bukti T.I.II-3;
4. Fotokopi dari fotokopi, Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) PT. Rizky Bumi Tanjung 73.382.657.2-735.000, diberi tanda bukti T.I.II-4;
5. Fotokopi dari fotokopi, Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan Hidup Nomor: B. 157/DLH/TL-SPPL/660.01/07/2018 tanggal 16 Juli 2018, diberi tanda bukti T.I.II-5;
6. Fotokopi sesuai asli, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) PT. Rizki Bumi Tanjung Nomor: B-136/DPMPSTP/648/XII/2018 Tanggal 21 Desember 2018, diberi tanda bukti T.I.II-6;
7. Fotokopi sesuai asli, Akta Jual Beli Nomor 217/2018 tanggal 29 Oktober 2018, diberi tanda bukti T.I.II-7;
8. Fotokopi dari fotokopi, Kesimpulan Tergugat IV dalam Perkara Perdata Nomor 04/Pdt.G/2009/PN Tjg tanggal 11 Februari 2020, diberi tanda bukti T.I.II-8;

Halaman 44 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi dari fotokopi, Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 00019, diberi tanda bukti T.I.II-9;
10. Fotokopi dari fotokopi, Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 00018, diberi tanda bukti T.I.II-10;
11. Fotokopi sesuai asli, Surat Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas/Penetapan Batas Nomor: 7/2018 oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 21 Mei 2018, diberi tanda bukti T.I.II-11;
12. Fotokopi sesuai asli, Pertimbangan Teknis Kesesuaian Tata Ruang Nomor: B.44/PERTEK/TKPRD-TAB/2018 tanggal 6 Juni 2018, diberi tanda bukti T.I.II-12;
13. Fotokopi dari fotokopi, Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan Hidup Nomor: B 157/DLH/TL-SPPL/660.01/07/2018 tanggal 16 Juli 2018, diberi tanda bukti T.I.II-13;
14. Fotokopi dari fotokopi, Permohonan Dokumen Teknis (Pengesahan Site Plan) Nomor: B/523/PRU/Disperkimtan/800/10/2018 yang dikeluarkan oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Pemukiman Dan Pertanahan Kabupaten Tabalong tanggal 9 Oktober 2018, diberi tanda bukti T.I.II-14;
15. Fotokopi sesuai asli, Pendaftaran Penanaman Modal Dalam Negeri Kabupaten Tabalong Nomor: 17/6309/PI/PMDN/2018, Nomor Perusahaan: 31218.2018, tanggal 22 Juni 2018, diberi tanda bukti T.I.II-15;
16. Fotokopi sesuai asli, Izin Lokasi atas nama usaha PT. RIZKY BUMI TANJUNG yang diterbitkan oleh Bupati/Walikota, tanggal 2 Juni 2020 Pemerintah Republik Indonesia, Nomor Berusaha: 8120112001788, Koordinat Geografis -2.180795,115,426909 tanggal 2 Juni 2020, diberi tanda bukti T.I.II-16;
17. Fotokopi dari fotokopi, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) PT. Rizky Bumi Tanjung, Penganggung Jawab: Jimmi Bunna Patana, Nomor B-136 / DPMPSTSP / 648 / XXI / 2018. Rumah Bersubsidi Type 36, Kontruksi Permanen tanggal 21 Desember 2018, diberi tanda bukti T.I.II-17;

Halaman 45 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg

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)



18. Fotokopi sesuai asli, Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil, Nomor: 034 / 16 – 12 / PK / VII / 2015 tanggal 22 Juli 2015, diberi tanda bukti T.I.II-18;
19. Fotokopi sesuai asli, Salinan Perikatan Jual Beli Nomor: 11, tanggal 4 April 2018, oleh Notaris Ronald T. Mangalik, S.H., M.Kn., tanggal 4 April 2018, diberi tanda bukti T.I.II-19;
20. Fotokopi sesuai asli, Salinan Pernyataan Keputusan Rapat PT. Rizky Bumi Tanjung, Nomor: 10, tanggal 8 Oktober 2018, diberi tanda bukti T.I.II-20;
21. Fotokopi sesuai asli, Surat Perihal: Permohonan Keterangan Terkait Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Nomor: 04/Pdt.G/2009/Pn Tjg, Tanggal 17 Februari 2010, Fc Permohonan Keterangan terkait Nomor: W15-604/HK.02/IV/2020, diberi tanda bukti T.I.II-21;
22. Fotokopi dari fotokopi, Salinan Putusan Nomor: 04/Pdt.G/2009/PN.Tjg, diberi tanda bukti T.I.II-22;
23. Fotokopi sesuai asli, Jawaban Permohonan Jaringan Baru PT. PLN (Persero) WKST Area Barabai Rayon Tanjung Nomor: 12/15TH/Tjg/2018 tanggal 12 Juli 2018, diberi tanda bukti T.I.II-23;
24. Fotokopi sesuai asli, Surat Keterangan Bebas Banjir Nomor: 883-SKD/KD – MBR/IX/2018 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Tabalong Kecamatan Murung Pudak Desa Maburai tanggal 25 September 2018, diberi tanda bukti T.I.II-24;
25. Fotokopi sesuai asli, Surat PDAM Dukungan Pemasangan Jaringan Nomor: B.175/PDAM-TAB/690/09/2018 tanggal 27 September 2018, diberi tanda bukti T.I.II-25;
26. Fotokopi dari fotokopi, Surat Keterangan Nomor: 007-SKN/KD-MBR/IV/2020 mengenai “PENGHENTIAN PENGGARAPAN TANAH YANG BERSANGKUTAN SESUAI DENGAN GAMBAR SITUASI”, yang dikeluarkan oleh Sekretaris Desa Maburai atas nama Hardi tanggal 16 April 2020, diberi tanda bukti T.I.II-26;
27. Fotokopi dari fotokopi, Berita Acara Musyawarah Permasalahan Hak Milik antara Pihak Bapak H Suhaidi Rakhman Dengan PT. Rizky Bumi Tanjung

Halaman 46 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 12 Agustus 2020, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Maburai atas nama Edy Rahmanto, S.E., M.M., diberi tanda bukti T.I.II-27;

28. Fotokopi sesuai asli, Lampiran Keputusan Menteri Hukum Dan Ham Nomor: AHU-0020888.AH.01.02. Tahun 2018 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Rizky Bumi Tanjung tanggal 8 Oktober 2018, diberi tanda bukti T.I.II-28;

29. Fotokopi sesuai asli, Surat Informasi Keterangan SHGB (Sertipikat Hak Guna Bangunan) PT. Rizky Bumi Tanjung yang dikeluarkan oleh Bank BTN Banjarbaru tanggal 21 April 2021, diberi tanda bukti T.I.II-29;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan kecuali terhadap bukti surat T.I.II-4, T.I.II-5, T.I.II-8, T.I.II-9, T.I.II-10, T.I.II-13, T.I.II-14, T.I.II-17, T.I.II-22, T.I.II-26, T.I.II-berupa Fotokopi dari Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya yang hanya disesuaikan dengan Fotokopinya dan bukti T.I.II-3 yang hanya diserahkan fotokopinya saja tanpa pembandingan, seluruh bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Jimmi Bunna Patana dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat sedangkan dengan Tergugat I dan Tergugat II Saksi kenal karena hubungan pekerjaan, Tergugat III dan Tergugat IV kenal karena pernah transaksi jual beli tanah, Tergugat V dan Turut Tergugat Saksi tidak kenal;
 - Bahwa Saksi merupakan Komisaris PT. Rizky Bumi Tanjung (Tergugat I) sejak tanggal 10 Oktober 2018;
 - Bahwa Tergugat I membeli tanah sengketa sekitar tahun 2018 dari PT. Jaya Makmur Sentosa (Tergugat III);

Halaman 47 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg

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 Tergugat III sama sekali tidak pernah menyampaikan jika tanah tersebut pernah bersengketa atau bermasalah;
- Bahwa pembangunan pada tanah sengketa dilakukan sekitar awal tahun 2019 setelah semua proses peralihan hak atas tanah tersebut selesai;
- Bahwa Tergugat I baru mengetahui tanah sengketa pernah bersengketa sekitar tahun 2020 dari informasi yang diberikan tim legal perusahaan sehingga kemudian dilakukan kroscek dan baru diketahui ternyata sudah pernah ada putusan pengadilan terkait tanah sengketa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi putusan terdahulu terkait tanah sengketa adalah NO atau tidak dapat diterima dengan alasan kurang pihak, tetapi Saksi tidak mengetahui akibat hukum dari putusan tersebut adalah pihak Penggugat masih dapat mengajukan gugatan kembali atas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi selaku komisaris Tergugat I pernah menanyakan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) (Turut Tergugat) terkait kondisi tanah sengketa yang pada saat itu akan dibeli dan BPN menyampaikan jika tanah sengketa tersebut aman tidak ada permasalahan;
- Bahwa akibat dari adanya gugatan ini Tergugat I telah mengalami kerugian waktu dan materi akibat terhentinya pekerjaan pembangunan;
- Bahwa sebelum melakukan pembelian tanah sengketa dari Tergugat III telah dilakukan pemeriksaan/kroscek terhadap tanah dan selama proses jual beli tidak pernah ada gangguan atau klaim dari pihak ketiga;
- Bahwa pekerjaan pembangunan rumah pernah dihentikan oleh Penggugat yang saat itu datang dengan menunjukkan lokasi tanah sengketa yang diakui sebagai miliknya;

Halaman 48 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



- Bahwa sebelum adanya gugatan ini sudah pernah dilakukan mediasi di Kantor Desa pada tahun 2020 yang dihadiri oleh PT. Rizky Bumi Tanjung dan H. Suadi beserta keluarganya tetapi tidak berhasil;
- Bahwa lokasi tanah sengketa yang saat ini merupakan bagian dari kepemilikan Tergugat I adalah tanah pada SHGB Nomor 19 yang luasnya sekitar kurang lebih 15.784 m²;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa tersebut sebelah timur berbatasan dengan tanah milik PT. Jaya Makmur Sentosa, sebelah selatan berbatasan dengan SHGB Nomor 18, dan sebelah barat berbatasan dengan tanah Sdr. Mastinah;
- Bahwa berdasarkan informasi yang disampaikan oleh Tergugat III, Tergugat III memperoleh tanah sengketa tersebut dari H. Naspi yang sebelumnya dibeli oleh H. M. Rafi'e Tarsyad (Tergugat V);
- Bahwa PT. Rizky Bumi Tanjung adalah perusahaan yang bergerak dibidang Real Estate pengembangan/developer yang berdiri pada tanggal 25 Juni 2015;
- Bahwa perumahan yang saat ini sedang dibangun Tergugat I diatas tanah sengketa adalah perumahan bersubsidi;
- Bahwa pembangunan perumahan bersubsidi tersebut selain di Tanjung juga dilakukan di Barabai dan Balangan, untuk di wilayah Tanjung ada di Hikun dan Maburai yang mana sekarang sebagian tanahnya masuk ke dalam tanah sengketa;
- Bahwa saat ini Tergugat I sedang mengalami kendala dalam melakukan pekerjaan pembangunan rumah karena adanya tanah yang bersengketa yaitu di tanah sengketa yang berada di Maburai;
- Bahwa prosedur pengembangan aset yang dilakukan Tergugat I selalu dilakukan sesuai dengan kondisi peraturan dari pemerintah, sebelum transaksi jual beli lahan ada beberapa proses yakni negosiasi dengan pemilik tanah tersebut kemudian jika tercapai dilakukan pengecekan dilapangan lokasi tanah dikroscek ke BPN berkaitan dengan sertifikat/hak kepemilikan dilanjutkan dengan pengikatan jual beli (AJB) baru pembangunan & pemasaran kepada konsumen. Jika

Halaman 49 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



disetujui oleh konsumen maka terjadilah akad kredit oleh perbankan mengikat melalui Notaris;

- Bahwa dalam proses jual-beli antara Tergugat I dan Tergugat III semuanya telah dilakukan sesuai prosedur yang berlaku;
- Bahwa proses jual beli tanah sengketa yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat III bermula ketika Saksi dihubungi oleh Pimpinan Bank BTN Unit Tanjung yaitu Sdr. Rijani menginformasikan kepada Saksi sekitar pukul 15.00 WITA, "Pak Jim, ini ada developer dari Banjarbaru mencari developer dari Tanjung", kemudian Saksi menemuinya dan ternyata sudah sertipikat Hak Guna Bangunan, setelah itu Saksi bicara dengan Sdr. Nurdin yang merupakan adik dari Sdr. Hj. Sukartini, akhirnya Tergugat I sepakat berangkat ke Banjarbaru menemui Sdr. Hj. Sukartini, Alm. Naspi, dan Sdr. Nurdin. Disana terjadi negosiasi, pertemuan pertama gagal, kemudian pertemuan kedua di Resto Bambu Banjarbaru sudah terjadi kesepakatan antara Saksi selaku perwakilan dari Tergugat I dan Tergugat III, selanjutnya Saksi melakukan kroscek di lapangan, sudah mendapat fotokopi sertipikat, bersama tim legal perusahaan di lapangan sesuai dengan sertipikat, selanjutnya sekitar bulan April 2018 melakukan proses transaksi pengikatan jual beli dihadapan Notaris, "Bahwa PT. Rizky Bumi Tanjung boleh menggarap lahan ini, melakukan penjualan, melakukan pembersihan dan lain-lainnya mengenai mendukung proses pembangunan perumahan bersubsidi". Saksi meminta ke Notaris untuk melakukan kroscek ke BTN dan sesuai dengan kesepakatan dengan Tergugat III, Saksi tidak mau melanjutkan transaksi Akta Jual Beli (AJB) apabila lahan yang saat ini menjadi tanah sengketa tidak dilakukan pengembalian batas;
- Bahwa kemudian sekitar bulan Mei 2018, Tergugat III memohon kepada BPN untuk melakukan pengembalian batas ternyata setelah keluar fotokopi luas disertipikat yang ada pada Saksi sama persis dengan pengembalian batas, kemudian Saksi melanjutkan prosesnya, yakni memohon kepada Pemerintah Daerah untuk mengetahui tata

Halaman 50 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



ruang apakah sudah masuk zona pemukiman dan berdasarkan surat permohonan Saksi selanjutnya dibalas 'sudah masuk dalam zona tata ruang pemukiman', permohonan surat ke lingkungan hidup dengan ketentuan dibawah 5 (lima) hektar maka itu hanya surat STPL (Surat Tanda Pernyataan Lingkungan Hidup) keluar, dilanjutkan IMB (Izin Mendirikan Bangunan), selesai semuanya baru melakukan transaksi Akta Jual Beli (AJB) di Notaris;

- Bahwa pada bulan Mei 2018 pada saat melakukan pengembalian batas dan sebelum dilakukannya pengikatan jual beli telah dilakukan pengecekan lapangan terlebih dahulu dan hasilnya tidak ada masalah;
- Bahwa pihak yang hadir pada saat pengembalian batas adalah BPN, Dedy (perwakilan yang diberi kuasa untuk menjaga lahan tinggal di komplek PT. Jaya Makmur Sentosa);
- Bahwa sebelum dilakukannya pembelian tanah sengketa, Tergugat III melalui Sdr. Dedy selaku kuasa telah menunjukkan batas-batas dari tanah sengketa yang pada saat itu akan dibeli oleh Tergugat I;
- Bahwa pada saat dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) semua pihak yang terkait hadir kecuali almarhum H. Naspi karena sebelum AJB dibuat sudah meninggal dunia beberapa hari sebelumnya tetapi dari Tergugat III telah memberikan kuasa kepada Sdr. Hj. Sukartini (istri almarhum H. Naspi) untuk hadir pada saat dibuatnya AJB;
- Bahwa proses dari penandatanganan AJB sampai dengan beralihnya hak atas tanah dilakukan pada tahun 2018 dan langsung dibalik nama atas nama PT. Rizky Bumi Tanjung (Tergugat I);
- Bahwa pada tahun 2018 selama dilakukannya proses cek lokasi, penawaran dari PT. Jaya Makmur Sentosa kepada PT. Rizky Bumi Tanjung, melihat kondisi tanah, proses akta jual beli, dan proses penerbitan izin mendirikan bangunan (IMB) tidak pernah ada permasalahan sama sekali sampai dengan adanya gugatan ini;
- Bahwa awal mula permasalahan sampai adanya gugatan ini berawal sekitar tanggal 16 April 2020 pukul 09.00 WITA, ada yang menegur karyawan yang sedang bekerja di lapangan, sehingga Saksi datang

Halaman 51 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



dan menanyakan kepentingannya yang mana ternyata pada pokoknya memperlakukan terkait kepemilikan tanah sengketa karena Penggugat merasa memiliki hak atas tanah yang sedang dikerjakan oleh Tergugat I;

- Bahwa luas tanah sengketa yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I dan diklaim oleh Penggugat adalah seluas kurang lebih 3000 m²;
 - Bahwa saat ini luas tanah yang dikuasai Tergugat I seluas kurang lebih 15.784 m², sedangkan yang dikuasai oleh Tergugat III seluas kurang lebih 7000 m²;
 - Bahwa setelah berdiskusi dengan tim legal, PT. Jaya Makmur Sentosa, Hj. Sukartini, dan Sdr. Aji kemudian pekerjaan pembangunan dilanjutkan tetapi terjadi pencekalan lagi yang dilakukan oleh Penggugat;
 - Bahwa Tergugat I pada saat dilakukannya mediasi di Kantor Desa Maburai pada tanggal 12 Agustus 2018 telah menawarkan pemberian tali asih kepada penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) namun pihak Penggugat menolak;
 - Bahwa saat ini status tanah milik Tergugat I yaitu hak guna bangunan seluas satu hamparan sekitar 30 (tiga puluh) kapling atau hampir 40 (empat puluh) kapling unit yaitu sertipikat nomor 19;
 - Bahwa pada saat Saksi membeli tanah sengketa kondisinya kosong ditumbuhi ilalang;
 - Bahwa pada tanah sengketa terdapat patok atau pondasi L yang dibuat oleh Tergugat I;
 - Bahwa pada saat pengecekan lapangan dihadiri oleh Saksi selaku wakil dari PT. Rizky Bumi Tanjung dan Sdr. Dedy selaku wakil dari PT. Jaya Makmur Sentosa;
2. Saksi Ronald T. Mangalik dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat, dengan

Halaman 52 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Tergugat I s/d IV Saksi mengenal, sedangkan Tergugat V dan Turut tergugat saksi tidak kenal;

- Bahwa Saksi telah berprofesi sebagai notaris sejak tanggal 12 Juni 2013 dan tahun 2014 memulai menjadi PPAT;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tugas dari PPAT adalah membuat akta otentik berdasarkan UUPPAT menyangkut peralihan hak atas tanah, sedangkan notaris tugasnya hanya membuat akta otentik;
- Bahwa Saksi adalah notaris yang menangani peralihan hak atas tanah antara Tergugat I dan Tergugat III yang seingat Saksi dibuat pada tanggal 29 Oktober 2018;
- Bahwa sebelum proses penandatanganan, sertifikat yang diajukan untuk peralihan hak atas tanah yaitu sertifikat tanah sengketa terlebih dahulu dicek/diperiksa di BPN dan menanyakan kepada para pihak setelah pengecekan tersebut apakah ada permasalahan pada tanah dan jika tidak ada maka dilanjutkan dengan pembuatan akta;
- Bahwa pada saat proses jual beli, tanah sengketa tersebut sudah dipelajari dan secara undang-undang sah (sah secara formil) yang mana hal tersebut diketahui setelah menanyakan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan setelah dinyatakan aman oleh BPN (tidak bermasalah) kemudian sertifikat tersebut distempel oleh BPN yang menyatakan tanah sengketa aman;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika tanah sengketa yang diperjualbelikan saat itu bermasalah karena secara formil setelah diperiksa tidak ada masalah karena syarat-syarat formil telah terpenuhi;
- Bahwa Saksi sebagai Notaris PPAT telah menjalankan prosedur pemindahan hak atas tanah dan pembebanan hak tanggungan yaitu sertifikat tanah harus atas nama yang akan membebankan hak tanggungan, selanjutnya dibuatlah akta kemudian berpindahlah hak dari PT. Jaya Makmur Sentosa kepada PT. Rizky Bumi Tanjung yang selanjutnya mengajukan pinjaman ke pihak bank;

Halaman 53 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



- Bahwa setelah akta kredit tersebut kemudian dibebani hak tanggungan oleh Bank;
- Bahwa seluruh berkas dan dokumen yang diperlukan sebagai syarat telah dilakukan pengecekan dan pemeriksaan oleh BPN;
- Bahwa berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 jika dalam waktu 5 (lima) tahun tidak ada gugatan maka sertipikat dikatakan aman;

3. Saksi Edy Rahmanto dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat sedangkan dengan Tergugat I s/d IV serta Turut tergugat Saksi juga tidak kenal;
- Bahwa Saksi adalah Kepala Desa Maburai yang akan menjelaskan terkait Surat Penghentian Penggarapan Tanah yang telah dikeluarkan;
- Bahwa Saksi sebagai kepala desa tidak mengetahui jika sekretaris desa telah mengeluarkan surat penghentian tersebut yang ditandatangani oleh sekretaris desa tersebut;
- Bahwa atas keluarnya surat tersebut, Saksi telah memberikan peringatan kepada sekretaris desa yang mengeluarkannya supaya tidak terulang lagi karena Kepala Desa tidak memiliki kewenangan tersebut;

Menimbang bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00019/Desa Maburai, Surat Ukur tanggal 28 Maret 2007 Nomor 625/Maburai/2007, Luas 15784 M2, terbit pada tanggal 29 Maret 2007 atas nama PT. Jaya Makmur Sentosa, diberi tanda bukti T.III-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00020/Desa Maburai, Surat Ukur tanggal 28 Maret 2007 Nomor 626/Maburai/2007, Luas 14386 M2, terbit pada tanggal 29 Maret 2007 atas nama PT. Jaya Makmur Sentosa, diberi tanda bukti T.III-2;

Halaman 54 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00284/Desa Maburai, Surat Ukur tanggal 20 Desember 2010 Nomor 448/Maburai/2010, Luas 564 M2, terbit pada tanggal 16 Desember 2010 atas nama PT. Jaya Makmur Sentosa, diberi tanda bukti T.III-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00285/Desa Maburai, Surat Ukur tanggal 20 Desember 2010 Nomor 449/Maburai/2010, Luas 150 M2, terbit pada tanggal 16 Desember 2010 atas nama PT. Jaya Makmur Sentosa, diberi tanda bukti T.III-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00286/Desa Maburai, Surat Ukur tanggal 20 Desember 2010 Nomor 450/Maburai/2010, Luas 150 M2, terbit pada tanggal 16 Desember 2010 atas nama PT. Jaya Makmur Sentosa, diberi tanda bukti T.III-5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00345/Desa Maburai, Surat Ukur tanggal 20 Desember 2010 Nomor 509/Maburai/2010, Luas 155 M2, terbit pada tanggal 16 Desember 2010 atas nama PT. Jaya Makmur Sentosa, diberi tanda bukti T.III-6;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00346/Desa Maburai, Surat Ukur tanggal 20 Desember 2010 Nomor 510/Maburai/2010, Luas 154 M2, terbit pada tanggal 16 Desember 2010 atas nama PT. Jaya Makmur Sentosa, diberi tanda bukti T.III-7;
8. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00347/Desa Maburai, Surat Ukur tanggal 20 Desember 2010 Nomor 511/Maburai/2010, Luas 154 M2, terbit pada tanggal 16 Desember 2010 atas nama PT. Jaya Makmur Sentosa, diberi tanda bukti T.III-8;
9. Fotokopi Keputusan Bupati Tabalong Nmor 141 Tahun 2007, tanggal 15 Juni 2007 tentang Pemberian Izin Lokasi kepada PT. Jaya Makmur Sentosa untuk pembangunan perumahan, diberi tanda bukti T.III-9;
10. Fotokopi Surat Keputusan Camat Murung Pudak atas nama Bupati Tabalong Nomor: 645/194/IMB/2007 tentang Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan Rumah Sehat Sederhana kepada PT. Jaya Makmur Sentosa tanggal 6 November 2007, diberi tanda bukti T.III-10;

Halaman 55 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 217/2018, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ronald T. Mangalik, SH., M.Kn. tanggal 29 Oktober 2018, diberi tanda bukti T.III-11;
12. Fotokopi Surat Nomor: SK.010/TGP/IV/2020 tanggal 24 April 2020, perihal Tanggapan atas Surat Keterangan Kepala Desa Maburai Nomor: 007-SKn/KD-MBR/IV/2020 tanggal 16 April 2020, diberi tanda bukti T.III-12;
13. Fotokopi Surat Nomor: SK.011/TGP/IV/2020 tanggal 25 April 2020, perihal Tanggapan atas Surat Permohonan Penyelesaian Klaim Tanah Nomor: 658/B/RBT-RTR/IV/2020 tanggal 16 April 2020, diberi tanda bukti T.III-13;
14. Fotokopi Surat Nomor: SK.020/TGP/VIII/2020 perihal Tanggapan atas Klaim Tanah tanggal 12 Agustus 2020, diberi tanda bukti T.III-14;
15. Fotokopi Surat Nomor: B/978/X/2020/Reskrim tanggal 02 Oktober 2020, perihal Undangan Kegiatan, ditujukan kepada Pimpinan PT. Jaya Makmur Sentosa, diberi tanda bukti T.III-15;
16. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 292/ AJB/KCMP/VII/2007 tanggal 11 Juli 2007, dibuat dan dihadapan DESI SURYANTI, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tabalong, diberi tanda bukti T.III-16;
17. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 293/ AJB/KCMP/VII/2007 tanggal 11 Juli 2007, dibuat dan dihadapan DESI SURYANTI, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tabalong, diberi tanda bukti T.III-17;
18. Fotokopi Akta Notaris Martius, SH. Nomor 10 tentang Kuasa Menjual tanggal 13 Juli 2018, diberi tanda bukti T.III-18;
19. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Nomor: 04/Pdt.G/2009/PN.Tjg, tanggal 17 Februari 2010, diberi tanda bukti T.III-19;
20. Fotokopi Salinan Penetapan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor: 65/PDT/2010/PT.BJM, tanggal 1 Pebruari 2011, diberi tanda bukti T.III-20;

Halaman 56 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg

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)



Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan kecuali terhadap bukti surat T.III-1, T.III-2, T.III-17 berupa Fotokopi dari Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya yang hanya disesuaikan dengan Fotokopinya dan seluruh bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa Tergugat IV untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Jaya Makmur Sentosa Nomor 09 tanggal 07 Juli 2001 beserta Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Nomor: C-00750 HT.01.01.TH.2002 tanggal 16 Januari 2002, diberi tanda bukti T.IV-1;
2. Fotokopi Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Jaya Makmur Sentosa Nomor 21 tanggal 16 Oktober 2019 beserta Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0347018 tanggal 17 Oktober 2019, diberi tanda bukti T.IV-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00019/Desa Maburai, Surat Ukur tanggal 28 Maret 2007 Nomor 625/Maburai/2007, Luas 15784 M2, terbit pada tanggal 29 Maret 2007 atas nama PT. Jaya Makmur Sentosa, diberi tanda bukti T.IV-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00020/Desa Maburai, Surat Ukur tanggal 28 Maret 2007 Nomor 626/Maburai/2007, Luas 14386 M2, terbit pada tanggal 29 Maret 2007 atas nama PT. Jaya Makmur Sentosa, diberi tanda bukti T.IV-4;
5. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 217/2018, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ronald T.Mangalik, S.H., M.Kn., diberi tanda bukti T.IV-5;
6. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 292/ AJB/KCMP/VII/2007 tanggal 11 Juli 2007, dibuat dan dihadapan DESI SURYANTI, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tabalong, diberi tanda bukti T.IV-6;

Halaman 57 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



7. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 293/ AJB/KCMP/VII/2007 tanggal 11 Juli 2007, dibuat dan dihadapan DESI SURYANTI, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tabalong, diberi tanda bukti T.IV-7;
8. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Nomor: 04/Pdt.G/2009/PN.TJg, tanggal 17 Februari 2010, diberi tanda bukti T.IV-8;
9. Fotokopi Penetapan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor: 65/PDT/2010/PT.BJM, tanggal 1 Pebruari 2011, diberi tanda bukti T.IV-9;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan kecuali terhadap bukti surat T.IV-3, T.IV-4, T.IV-7 berupa Fotokopi dari Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya yang hanya disesuaikan dengan Fotokopinya dan seluruh bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat III dan Tergugat IV telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Nur Khandiq dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat, dengan Tergugat I dan Tergugat II Saksi tidak kenal sedangkan dengan Tergugat III s/d V Saksi mengenal, dengan Turut Tergugat Saksi tidak kenal;
 - Bahwa Saksi adalah Karyawan PT. Jaya Makmur Sentosa (Tergugat III) yang melaksanakan tugas pembangunan sesuai dengan rencana perusahaan sejak tahun 2007 hingga 2012 (berhenti);
 - Bahwa Saksi mengetahui pada tahun 2009 tanah sengketa pernah disengketakan dari informasi yang diberikan oleh PT. Jaya Makmur Sentosa (Tergugat III) yaitu dari Sdr. Gunawan selaku Direktur dan

Halaman 58 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



dari H. Naspi yang merupakan pihak yang membeli tanah tersebut dari H. Rafi'e Tarsyad untuk Tergugat III;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah sengketa tersebut berlokasi di Tanjung Tabalong;
- Bahwa Saksi merupakan tim pelaksana proyek pada tanah sengketa yang mana tanah tersebut diperoleh dari proses jual beli dengan H. M. Rafi'e Tarsyad yang mana pada saat itu Saksi ditugaskan untuk melaksanakan survei sesuai program kerja dari perusahaan dengan berkoordinasi dengan H. M. Rafi'e Tarsyad dan pada saat itu sertipikat tanah ada tiga dengan luas tanah sekitar \pm 5 hektar;
- Bahwa pada awalnya tanah sengketa tersebut sebelum dibeli berupa hutan belantara;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah sengketa tersebut pada sebelah utara berbatasan dengan Sungai Kelanis sampai ke arah timur masih berbatasan dengan Sungai Kelanis, kemudian timur, selatan dan barat masih berupa hutan belantara;
- Bahwa setelah transaksi jual beli tanah sengketa selesai, Saksi memasang batas-batas atau patok tanah tersebut dengan menggunakan pondasi batu kali dipinggir secara permanen pada sebagian titik tertentu yang prosesnya kurang lebih selama 3 (tiga) sampai 4 (empat) bulan;
- Bahwa selain itu Saksi juga melakukan pembersihan lahan tanah sengketa dan membuat akses jalan sepanjang kurang lebih 700 (tujuh ratus) meter karena pada saat itu dari jalan raya tidak ada akses jalan menuju tanah sengketa tersebut, dengan lama pembuatan selama kurang lebih 3 (tiga) sampai 4 (empat) bulan yang mana jalan tersebut saat ini diberi nama jalan H. Rafi'e dan H. Naspi;
- Bahwa setelah membuat akses jalan, Saksi kemudian melakukan pengeringan lahan (pembuatan *site plan*) dengan lama proses sekitar 3 sampai dengan 4 bulan;

Halaman 59 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



- Bahwa selama seluruh proses pengerjaan tersebut dilaksanakan sama sekali tidak ada pihak yang datang ke lokasi maupun melakukan klaim atas kepemilikan tanah sengketa tersebut;
 - Bahwa kemudian pada tahun 2009 ada klaim yang mana pihak tersebut datang ke lokasi tanah sengketa dan kemudian diinformasikan oleh Sdr. Dedy jika benar ada sengketa/klaim;
 - Bahwa lokasi sertipikat yang dipatok tersebut bagian utara yaitu SHM Nomor 1253 dan SHM Nomor 1254;
2. Saksi Dedy Norhadi Irawan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat, dengan Tergugat I dan Tergugat II Saksi tidak kenal sedangkan dengan Tergugat III s/d V Saksi mengenal, dengan Turut Tergugat Saksi tidak kenal;
 - Bahwa Saksi dahulu merupakan karyawan PT. Jaya Makmur Sentosa (Tergugat III) yang bertugas untuk memasarkan dan menyediakan bahan bangunan sejak tahun 2007 sampai dengan 2012;
 - Bahwa Saksi mengetahui adanya tanah sengketa karena Saksi dahulu bekerja mendukung/membantu Sdr. Nur Khandiq dari pekerjaan awal membuat site plan;
 - Bahwa Saksi bekerja di lokasi tanah sengketa dan Saksi mengetahui lokasi keberadaan tanah tersebut;
 - Bahwa selama Saksi bekerja dan berada di lokasi tanah sengketa, sama sekali tidak ada yang datang untuk melakukan klaim atas tanah sengketa tersebut;
 - Bahwa proses pengerjaan *site plan* pada tanah sengketa pada saat itu memerlukan waktu sekitar 3 (tiga) sampai dengan 4 (empat) bulan, setelah itu dibuat akses jalan dan rumah contoh pada tahun 2007;
 - Bahwa pada tahun 2009 ada pihak yang datang ke kantor pemasaran dengan membawa patok kemudian Saksi menyampaikan kepada

Halaman 60 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



pihak tersebut jika tanah sengketa tersebut tidak dapat dipatok karena sudah bersertipikat, hingga akhirnya datang rombongan dan pada saat itu Saksi juga sempat melaporkan pihak tersebut ke Polres;

- Bahwa rombongan yang pada saat itu datang ke kantor pemasaran berjumlah sekitar 4 (empat) atau 5 (lima) orang yang salah satunya adalah keluarga dari Penggugat yaitu keluarga Hj. Yuhana;
 - Bahwa rumah yang sedang dibangun sekitar 26 (dua puluh enam) unit pada SHGB 1254;
 - Bahwa Saksi mengetahui dari informasi yang disampaikan Hj. Naspi jika tanah sengketa tersebut sudah dialihkan dari PT. Jaya Makmur Sentosa kepada PT. Rizky Bumi Tanjung;
3. Saksi Hj. Sukartini dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat, dengan Tergugat I dan Tergugat II Saksi tidak kenal sedangkan dengan Tergugat III s/d V Saksi mengenal, dengan Turut Tergugat Saksi tidak kenal;
 - Bahwa Saksi merupakan istri dari almarhum H. Naspi yang diberi kuasa oleh PT. Jaya Makmur Sentosa (Tergugat III) untuk melakukan jual beli tanah sengketa;
 - Bahwa Saksi mendapat kuasa dari PT. Jaya Makmur Sentosa (Tergugat III) untuk melakukan jual beli tanah dan menandatangani akta jual beli tersebut karena suami Saksi yaitu H. Naspi meninggal sebelum jual beli tanah sengketa antara Tergugat I dan Tergugat III selesai dilaksanakan;
 - Bahwa asal usul tanah tersebut awalnya H. Naspi (suami Saksi) berteman dekat dengan direktur PT. Jaya Makmur Sentosa yaitu Sdr. Gunawan Wibisono dan dari pertemanan tersebut Sdr. Gunawan Wibisono ingin mengembangkan usahanya ke daerah lain kemudian meminta bantuan H. Naspi untuk mencarikan tanah, setelah H. Naspi

Halaman 61 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



menemukan tanah yaitu tanah sengketa kemudian Sdr. Nur Khadiq melakukan survei ke lokasi untuk bertemu pemilik tanah sengketa saat itu yaitu Sdr. H. M. Rafi'e Tarsyad kemudian setelah melihat dan berminat kemudian tanah tersebut ingin dibeli namun saat itu H. M. Rafi'e Tarsyad menyampaikan untuk menyelesaikan sertipikat dulu sebelum dilakukan jual beli;

- Bahwa kemudian sertipikat tanah sudah ada dan sekitar tanggal 7 November 2007 dibeli sertipikat HGB Nomor 20 yang berasal dari SHM Nomor 1254 dengan luas tanah kurang lebih 14.386 m² atas nama H. M. Rafi'e Tarsyad, setelah dibeli kemudian dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) oleh Notaris;
- Bahwa kemudian sertipikat nomor 19 berasal dari SHM Nomor 1253 dengan luas tanah kurang lebih 15.860 meter² atas nama Sdr. Hj. Itien, tanah tersebut juga dibeli dengan waktu yang berbeda;
- Bahwa setelah seluruh tanah tersebut dibeli oleh PT. Jaya Makmur Sentosa, kemudian Sdr. Nur Khadiq diperintahkan untuk mengelola tanah tersebut;
- Bahwa tanah sengketa tersebut saat dibeli oleh PT. Jaya Makmur Sentosa dari H. M. Rafi'e Tarsyad statusnya sudah bersertifikat yang sekarang adalah SHGB Nomor 20, SHGB Nomor 19, dan SHGB Nomor 18;
- Bahwa Saksi ikut hadir saat terjadi transaksi jual beli antara Sdr. H. M. Rafi'e Tarsyad dengan PT. Jaya Makmur Sentosa di Notaris Desi Suryanti, S.H. pada tahun 2007;
- Bahwa harga penjualan dari tanah yang dibeli saat itu seingat Saksi SHGB Nomor 20 sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), dan SHGB Nomor 19 sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa ada 3 (tiga) bidang tanah yang dijual kepada PT. Jaya Makmur Sentosa dan dari 3 (bidang) tersebut 2 (dua) bidang dijual kepada PT. Rizky Bumi Tanjung yakni SHGB Nomor 18 dan SHGB Nomor 19;

Halaman 62 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



- Bahwa pada saat penjualan bidang tanah tersebut kepada PT. Rizky Bumi Tanjung seharga SHGB Nomor 18 dan SHGB Nomor 19 sebesar Rp789.200.000,00 (tujuh ratus juta delapan puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui pada tahun 2009 terdapat gugatan mengenai tanah sengketa yaitu SHGB Nomor 18 dan SHGB Nomor 19 pada tahun 2009 dari Sdr. Nur Khandiq dan Sdr. Dedy Norhadi Irawan, kemudian juga ada kuasa penggugat yang menghubungi H. Naspi;
- Bahwa setelah putusan atas perkara gugatan tersebut, tidak ada klaim dari pihak manapun;
- Bahwa sebelum melakukan pembelian, PT. Rizky Bumi Tanjung sudah melakukan pengecekan tanah yang diurus oleh Sdr. Jimmy;
- Bahwa dari proses pengecekan hingga proses pencatatan dan penendatanaganan di notaris sama sekali tidak ada masalah;
- Bahwa pada saat pembelian tanah dari Sdr. H. M. Rafi'e Tarsyad statusnya SHM kemudian diubah menjadi SHGB;

Menimbang bahwa Tergugat V untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi, Surat Keterangan Hak Milik Adat/Perbatasan Tanah Nomor: 014/KKMB-SPT-1977 tanggal 25 Juli 1977 atas nama Mukrani, diberi tanda bukti T.V-1;
2. Fotokopi dari Fotokopi, Kwitansi pembelian tanah dari Atmi Rozali (ahli waris Abdul Mukti Dais), diberi tanda bukti T.V-2;
3. Fotokopi dari fotokopi, Surat Pernyataan bermeterai atas nama Atmi Rozali (ahli waris Abdul Mukti Dais), diberi tanda bukti T.V-3;
4. Fotokopi dari fotokopi, Surat Keterangan Keadaan Tanah Nomor: 11/KDM/STK/IV/1999 atas nama Darsi tanggal 13 April 1999, diberi tanda bukti T.V-4;
5. Fotokopi dari fotokopi, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik sebidang tanah atas nama H. M. Rafi'e Tasyad tanggal 20 Desember 2006, diberi tanda bukti T.V-5;

Halaman 63 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



6. Fotokopi dari fotokopi, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00020 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, diberi tanda bukti T.V-6;
7. Fotokopi dari fotokopi, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00019 (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253) Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, diberi tanda bukti P.V-7;
8. Fotokopi sesuai asli, Akta Jual Beli No. 292/AJB/KCMP/VII/2007 tanggal 11 Juli 2007, diberi tanda bukti T.V-8;
9. Fotokopi dari fotokopi legalisir, Akta Jual Beli Nomor 293/AJB/KCMP/VII/2007 tanggal 11 Juli 2007, diberi tanda bukti T.V-9;
10. Fotokopi dari fotokopi, Putusan Pengadilan Nomor: 04/Pdt.G/2009/PN Tjg, diberi tanda bukti T.V-10;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan kecuali terhadap bukti surat T.V-1, T.V-2, T.V-3, T.V-4, T.V-5, T.V-6, T.V-7, T.V-9, T.V-10 berupa Fotokopi dari Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya yang hanya disesuaikan dengan Fotokopinya dan seluruh bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa Tergugat V tidak mengajukan Saksi;

Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 0019 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong sekarang tercatat atas nama PT. Rizky Bumi Tanjung, diberi tanda bukti TT-1, terdiri atas:
 - Surat ukur Nomor 625/Maburai/2007 tanggal 28 Maret 2007 (Fotokopi dari Asli);
 - Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Reg. No: 012/KD-MBR/XII/2006 atas nama Hj. Itien tanggal 14 Desember 2006 (Fotokopi dari Asli);
 - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No: 23/2007 tanggal 22 Januari 2007 (Fotokopi dari Asli);

Halaman 64 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Permohonan Hak Milik atas nama Hj. Itien tanggal 14 Maret 2007 (Fotokopi dari Fotokopi);
 - Kartu Tanda Penduduk atas nama Itien, Hajjah (Fotokopi dari Fotokopi);
 - Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2007 atas nama Hj. Itien (Fotokopi dari Fotokopi);
 - Surat Pernyataan (Fotokopi dari Asli);
 - Gambar Ukur Nomor: 77 tahun 2007 (Fotokopi dari Asli);
 - Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong Nomor: 28-520.1-43-07-2007 tentang pemberian hak milik atas nama Hj. Itien atas tanah terletak di Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong tanggal 26 Maret 2007 (Fotokopi dari Asli);
 - Risalah Pengolahan Data (RPD) atas nama Hj. Itien tanggal 21 Maret 2007. (Fotokopi dari Asli);
 - Panitia Pemeriksaan Tanah "A" nomor: 20/PPT-KT/2007 tanggal 20 Maret 2007 (Fotokopi dari Asli);
 - Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor: 15/SPP/2007 tanggal 19 Januari 2007 (Fotokopi dari Asli);
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 0020 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong sekarang tercatat atas nama PT. Jaya Makmur Sentosa, diberi tanda bukti TT-2, terdiri atas:
- Surat Ukur Nomor: 626/Maburai/2007 tanggal 28 Maret 2007 (Fotokopi dari Asli);
 - Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Reg. No: 013/KD-MBR/XII/2006 atas nama H. M. Rafi'e Tarsyad tanggal 14 Desember 2006 (Fotokopi dari Asli);
 - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 21/2007 tanggal 22 Januari 2007 (Fotokopi dari Asli);
 - Surat Permohonan Hak Milik atas nama H. M. Rafi'e Tarsyad tanggal 14 Maret 2007 (Fotokopi dari Asli);
 - Kartu Tanda Penduduk atas nama Mohammad Rafi'e Tarsyad, Haji (Fotokopi dari Asli);

Halaman 65 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg

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

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2007 atas nama H. M. Rafi'e Tarsyad (Fotokopi dari Fotokopi);
- Surat pernyataan (Fotokopi dari Asli);
- Gambar Ukur nomor: 75 tahun 2007 (Fotokopi dari Asli);
- Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong Nomor:27-520.1-43-07-2007 tentang pemberian hak milik atas nama H. M. Rafi'e Tarsyad atas tanah terletak Di Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong tanggal 26 Maret 2007 (Fotokopi dari Asli);
- Risalah Pengolahan Data (RPD) atas nama H. M. Rafi'e Tarsyad tanggal 21 Maret 2007 (Fotokopi dari Asli);
- Panitia Pemeriksaan Tanah "A" nomor: 21/PPT-KT/2007 tanggal 20 Maret 2007 (Fotokopi dari Asli);
- Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis nomor: 13/SPP/2007 tanggal 19 Januari 2007 (Fotokopi dari Asli);

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan telah diberi materai yang cukup dan dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan Saksi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Senin tanggal 5 Juli 2021 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

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

Halaman 66 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg

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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa di dalam gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan tuntutan provisi, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk menghentikan pembangunan rumah yang berdiri maupun yang akan dibangun diatas tanah milik Para Penggugat *a quo* selama pemeriksaan dalam perkara ini, sampai mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (*Inkrach van gewijsde*);
2. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, tetap melanjutkan pembangunan rumah yang berada diatas Tanah Para Penggugat *a quo* tersebut sejak "Putusan Sela" dibacakan;

Menimbang, bahwa atas tuntutan provisi tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat IV telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah agar Majelis Hakim menolak tuntutan provisi Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 191 ayat (1) Rbg dan Pasal 282 Rv, maka sebuah tuntutan provisi harus dapat menunjukkan kepentingan yang mendesak (*onverwijlde spoed*) yang tidak menyangkut dengan materi mengenai pokok perkara. Dalam hal ini, sebuah kemungkinan semata mengenai adanya kepentingan yang mendesak tersebut tidaklah cukup untuk dapat menjadi dasar dari tuntutan tersebut hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1788K/Sip/1976 dan Nomor 279K/Sip/1976 tanggal 17 April 1979, yang

Halaman 67 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



menyatakan bahwa gugatan provisi harus mengenai suatu tindakan sementara mengenai hal yang tidak termasuk ke dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Serta Merta dan Provisionil, mewajibkan hakim untuk sangat berhati-hati dan memperhatikan persyaratan perundang-undangan yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan suatu tuntutan provisional mengenai perkara yang diperiksanya;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim tidak menemukan alasan-alasan yang mendesak untuk dilakukan sebuah tindakan sementara bagi kepentingan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, maka tuntutan provisionil dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut harus dinyatakan tidak beralasan hukum untuk dikabulkan sehingga harus ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil dan tidak berkaitan dengan pokok perkara (*verweer ten principale*) yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*inadmissible*);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi mengenai kompetensi absolut, perihal tersebut telah diputus dalam putusan sela sebagaimana merupakan satu kesatuan dengan berita acara sidang tanggal 10 Mei 2021, sehingga sepanjang eksepsi kompetensi absolut tidak akan dipertimbangkan lagi dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat IV dan Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang dipertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 68 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



1. Eksepsi mengenai Gugatan Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel)

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi mengenai gugatan tidak jelas/kabur (*obscur libel*) dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Dalil Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mengenai dasar kepemilikan atas tanah yang dimiliki oleh Para Penggugat yaitu surat keterangan ahli waris yang dibuat di Jangkung pada tanggal 29 Januari 2009 bukan merupakan bukti kepemilikan yang sah berdasarkan UUPA Nomor 5 tahun 1960 pasal 4;
2. Berkaitan dengan penguasaan tanah *a quo* Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dalam point 3 justru telah mengakui dan menerangkan sendiri bahwa tanah *a quo* tersebut telah di kuasai oleh PT. Jaya Makmur Sentosa (Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi);
3. Berkaitan dengan posita nomor 7, 8, 9 membuktikan bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan upaya hukum non litigasi, namun tidak pernah ada respon dari pihak terkait membuktikan bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak memiliki legal standing kepemilikan yang sah atas tanah *a quo*;
4. Berkaitan dengan tuntutan ganti kerugian berupa kerugian materil dan in materil serta sita jamina yang terdapat dalam posita gugatan penggugat point 11, point 12, point 13, point 14, point 15 tidak bisa di lakukan karena nilai yang dimasukkan dalam posita bukan merupakan perhitungan resmi yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang (*appraisal*) melainkan hanya berupa asumsi;
5. Berkaitan dengan posita nomor 16 Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah salah karena Tergugat I dan Tergugat II dalam mendirikan bangunan berkaitan dengan proyek perumahan telah memiliki legal standing yang jelas berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: B-136/DPMPSTSP/648/XII/2018;

Halaman 69 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan eksepsi mengenai gugatan tidak jelas/kabur (*obscur libel*) dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dalil – dalil Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dalam Gugatannya kabur dan tidak jelas, apa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini;
2. Bahwa PT. Rizky Bumi Tanjung (Tergugat I) dan PT. Jaya Makmur Sentosa (Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi) adalah *developer* atau pengembang perumahan yang mana bahwa memiliki lebih dari 1 (satu) lokasi pengembangan perumahan maupun sertipikat;
3. Bahwa dari dalil – dalil gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak ada menyebutkan 1 (satu) pun sertipikat apa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini;
4. Bahwa dalil Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa alm. Hj. Siti Khadijah adalah pemilik yang sah sangat tidak beralasan hukum, karena Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah sebagaimana diatur pada Pasal 19 ayat (2c) Undang-Undang Pokok Agraria *juncto* Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24/1997

Menimbang, bahwa suatu gugatan harus memenuhi syarat formil dan syarat materiil agar tidak dinyatakan mengandung cacat yang menyebabkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan kabur. Syarat formil dan materiil yang harus dipenuhi dalam suatu surat gugatan antara lain (i) gugatan tersebut didaftarkan di Pengadilan Negeri sesuai dengan kewenangan relatif; (ii) gugatan diberi tanggal dan ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya serta memuat identitas para pihak; (iii) dalam gugatan disebutkan atau diuraikan dasar gugatan atau dasar tuntutan dan (iv) terdapat kesesuaian antara isi fakta hukum yang terjadi dalam dasar gugatan atau dasar tuntutan dengan tuntutan yang diajukan penggugat. selain itu, penggugat juga harus menguraikan dengan jelas objek yang disengketakan dalam gugatan, misalnya untuk objek

Halaman 70 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



sengketa berupa tanah, dalam gugatan harus disebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah yang disengketakan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah memenuhi syarat formil dan syarat materiil suatu gugatan. Selain itu, Majelis Hakim juga berpendapat bahwa hal-hal yang dikemukakan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat dalam eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kabur atau tidak jelas merupakan materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi atau keberatan mengenai gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kabur atau tidak jelas yang diajukan oleh oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat haruslah ditolak;

2. Eksepsi mengenai Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dengan alasan di atas tanah Objek Sengketa telah berdiri bangunan perumahan yang telah di bebani dengan hak tanggungan oleh Bank Tabungan Negara sehingga dalam hal ini sangat jelas Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kurang pihak dalam mengajukan gugatan karena seharusnya PT. Bank Tabungan Negara ikut didalam pihak yang telah bersengketa;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga mengajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dengan alasan yang pada pokoknya bahwa Tergugat I dan Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah developer/pengembang perumahan yang mana telah menjual sebagian/seluruh hak atas tanahnya kepada nasabah Tergugat I maupun nasabah Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang artinya telah terjadi jual beli atau peralihan hak di atas bidang tanah tersebut dengan para nasabahnya maka seharusnya pihak – pihak yang telah membeli dan

Halaman 71 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



telah memproses peralihan hak harus dimasukkan atau ditarik juga sebagai para pihak tergugat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) yaitu dalam suatu gugatan, pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang atau pihak lain yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat;

Menimbang, bahwa tujuan dari keharusan kelengkapan pihak-pihak dalam suatu gugatan adalah agar tidak merugikan pihak-pihak lain yang tidak diikutkan dalam gugatan tetapi memiliki hak atau kepentingan atas objek yang disengketakan sehingga pihak-pihak lain tersebut tidak dapat membela kepentingan atau haknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan dalam persidangan, tidak ada fakta yang membuktikan bahwa subyek hukum yang dimaksudkan atau disebutkan oleh Tergugat I, Tergugat II, maupun Turut Tergugat telah terjadi jual beli atau peralihan hak di atas bidang tanah yang menjadi objek sengketa tersebut dan selain itu juga berdasarkan kaidah hukum pada Yurisprudensi No. 305 K/Sip/1971 tertanggal 16 Juni 1971 yang berbunyi : "Pengadilan tidak berwenang untuk karena jabatan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai Tergugat, karena hal tersebut adalah bertentangan dengan azas acara perdata, bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya", maka menurut Majelis Hakim, bahwasanya Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mempunyai kebebasan untuk menentukan siapa yang akan digugat sepanjang pihak yang digugat tersebut secara nyata berselisih hukum dengan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sesuai dengan asas dan praktik peradilan bahwa penggugat memiliki kebebasan atau hak untuk memilih atau menentukan siapa-siapa saja pihak yang akan digugatnya dan juga berdasarkan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan tersebut, maka Majelis hakim berpendapat bahwa eksepsi mengenai gugatan kurang pihak yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat haruslah ditolak;

Halaman 72 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



3. Eksepsi mengenai Error in Persona

Menimbang, bahwa Tergugat IV mengajukan eksepsi mengenai error in persona dengan alasan yang pada pokoknya bahwa Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah keliru menarik Tergugat IV sebagai Tergugat (*exception in persona*) secara pribadi dalam perkara *a quo*, yang mana perbuatan hukum antara Tergugat IV dengan Tergugat V maupun Tergugat I sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terkait tanah obyek tanah sengketa *a quo* adalah dalam rangka menjalankan kewenangan (jabatan) Tergugat IV selaku Direksi dari PT. Jaya Makmur Sentosa (Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk dapat bertindak sebagai penggugat, pihak tersebut harus benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu pula pihak yang ditarik sebagai tergugat, harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Demikian pula sebaliknya, apabila orang yang ditarik sebagai tergugat keliru dan salah, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat, dikualifikasikan mengandung *error in persona*;

Bahwa selanjutnya terhadap Eksepsi Tergugat IV mengenai Eksepsi Gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi *Error in Persona* karena Tergugat IV digugat dalam kedudukan/Jabatan selaku Direksi dari PT. Jaya Makmur Sentosa (Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi) yang menjalankan kewenangan (jabatan) Tergugat IV tidaklah langsung menjadikan gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi *Error in Persona* karena sebagai Direksi maka Tergugat IV ikut bertanggung jawab atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang sudah sepatutnya untuk ditarik sebagai tergugat, selain itu asas dalam Hukum Acara Perdata menerangkan bahwa inisiatif untuk mengajukan gugatan berikut siapa-siapa yang akan digugat atau didudukkan

Halaman 73 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



sebagai pihak Tergugat adalah merupakan hak sepenuhnya dari penggugat. Dan hal tersebut juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor: 305K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang dalam pertimbangannya menyatakan bahwa "*Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk secara jabatan tanpa pemeriksaan ulangan menempatkan seorang yang tidak digugat sebagai salah seorang tergugat, karena tindakan tersebut bertentangan dengan azas secara perdata yang memberi wewenang tersebut kepada penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat*";

Menimbang, bahwa sesuai dengan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi mengenai *error in persona* yang diajukan oleh Tergugat IV haruslah ditolak;

4. Eksepsi mengenai Nebis In Idem

Menimbang, bahwa Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat IV mengajukan eksepsi mengenai *nebis in idem* dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan suatu pengulangan dari gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang terdahulu yaitu perkara perdata yang telah diputus dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*res judicata*) sebagaimana dimaksud dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Nomor 04/Pdt.G/2009/PN Tjg tanggal 17 Februari 2010 jo. penetapan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 65/PDT/2010/PT BJM tanggal 01 Februari 2011;
2. Adapun pengulangan sebagaimana dimaksud pada angka (1) di atas berupa kesamaan baik dalil-dalil gugatan yang diajukan maupun objek dan pihak-pihak (subjek) yang bersengketa yaitu mengenai obyek perkara dan subyek perkara;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam repliknya pada pokoknya menyatakan menolak dengan tegas dalil tersebut dan menyampaikan bahwa hal ini sangat tidak sesuai dengan dasar ketentuan karena Putusan Pengadilan

Halaman 74 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutuskan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaad*), yang artinya gugatan tidak ditolak dan tidak juga dikabulkan, seperti ketentuan pasal 1917 KUHPerdata dimana asa "*ne bis in idem*" apabila putusan Pengadilan bersifat positif (ditolak untuk seluruhnya);

Menimbang, bahwa dalam *Burgerlijk Wetboek*/Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut "KUHPerdata") khususnya dalam Pasal 1917 ayat (2) ditentukan mengenai syarat suatu gugatan sebagai gugatan yang *nebis in idem* yaitu apabila telah terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap sebelumnya yang memutus perkara yang sama dan dengan pihak yang sama;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati perkara perdata gugatan sebagaimana telah diputus dengan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Nomor 04/Pdt.G/2009/PN Tjg tanggal 17 Februari 2010, diketahui bahwa dalam perkara perdata gugatan tersebut, pihak yang menjadi pihak dalam perkara adalah Hj. Yuhana (Penggugat I), H. Hardison (Penggugat II), H. Suaidi Rahman (Penggugat III), Rosinawati (Penggugat IV), Hj. Sriwati Herta (Penggugat V) sebagai Para Penggugat melawan PT. Jaya Makmur Sentosa (Tergugat I), Gunawan Wibisono (Tergugat II), H. M. Rafi'e Tarsyad (Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi) sebagai Para Tergugat yang pokok permasalahannya terkait dengan Objek Sengketa Tanah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sekalipun Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Nomor 04/Pdt.G/2009/PN Tjg tanggal 17 Februari 2010 merupakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pokok permasalahan tersebut berkaitan dengan Objek Sengketa dalam perkara ini, namun demikian pihak-pihak dalam perkara perdata gugatan register Nomor 04/Pdt.G/2009/PN Tjg adalah berbeda dengan pihak-pihak dalam perkara ini, selain itu amar putusan dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Nomor 04/Pdt.G/2009/PN Tjg tanggal 17 Februari 2010 adalah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaad*) yang artinya Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi masih dapat mengajukan kembali gugatan tersebut begitu juga dengan Penetapan Pengadilan Tinggi Banjarmasin

Halaman 75 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg

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 65/PDT/2010/PT BJM yang amarnya menyatakan pemeriksaan perkara Nomor 65/PDT/2010/PT BJM dihentikan karena pembanding (semula para tergugat) mencabut permohonan bandingnya tidak menyebabkan *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Majelis hakim berpendapat bahwa eksepsi mengenai *nebis in idem* yang diajukan oleh Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat IV haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dikarenakan seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat IV, dan Turut Tergugat tidak beralasan, sehingga harus ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat IV, dan Tergugat V mengajukan sanggahan yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Para Tergugat merupakan pemilik dan pemegang hak yang sah menurut hukum atas Objek Sengketa karena Para Tergugat memperoleh Objek Sengketa dengan cara-cara yang sah menurut hukum dan itikad baik yang mana dibuktikan dengan adanya bukti kepemilikan berupa sertipikat hak atas tanah Objek Sengketa sehingga perolehan dan peralihan hak atas Objek Sengketa yang terjadi dari Tergugat V kepada Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi kemudian kepada Tergugat I merupakan peralihan hak yang sah menurut hukum dan bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan di antara para pihak dalam perkara *a quo* adalah Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagai ahli waris yang sah dari almarhum Hj. Siti Khadijah yang merasa mempunyai hak atas Objek Sengketa mendalilkan

Halaman 76 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg

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 Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menguasai dan memiliki Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa yang menjadi objek sengketa di antara para pihak adalah tanah yang terletak terletak di Desa Maburai, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 R.Bg Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat yang telah ditandai dari Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-10 dan 3 (tiga) orang Saksi yaitu Saksi Syamsi Sabeli, Saksi Atmi Rozalina dan Saksi Kusnan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan asal usul kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa yang didalikan oleh pihak Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1, P-2, P-3 dan bukti surat P-4 yang merupakan dokumen identitas atas nama Kursasi dan Syamsi Sabeli dimana Kursasi dan Syamsi Sabeli dalam surat pernyataannya telah menyatakan bahwa tanah Hj. Siti Khadijah yang terletak di Desa maburai Kecamatan Murung Pudak sesuai SKPT No. 688/1987 tanggal 27 Oktober 1987 benar berbatasan dengan tanah milik Kursasi dan Syamsi Sabeli, sedangkan bukti surat P-5 adalah tanda terima uang yang yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 30 Oktober 1989 dan bukti surat P-6 yang merupakan gambar situasi nomor 688 tahun 1987 yang dikeluarkan Kantor Agraria Tanjung Pemerintah Kabupaten Dati II Tabalong tanggal 27 Oktober 1987 dan bukti surat P-9 adalah Surat Keterangan Ahli Waris atas nama Almarhum Siti Khadijah yang dibuat di Jangkung pada tanggal 29 Januari

Halaman 77 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



2009 dan bukti surat P-10 yang merupakan surat pernyataan calon petani penggarap pada kelompok peremajaan karet berbantuan PMU.GCC Tanta yang dibuat pada tanggal 6 Juli 1978;

Menimbang, bahwa bukti surat P-7 dan bukti surat P-8 yang merupakan bukti surat yang didapat dari hasil mediasi dan Majelis Hakim berpendapat berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi di pengadilan pasal 35 dimana pernyataan dan pengakuan para pihak dalam proses mediasi tidak dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses persidangan perkara sehingga terhadap bukti P-7 dan P-8 tidak memiliki nilai pembuktian untuk mendukung dalil Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi, oleh karena itu haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dengan seksama bukti surat P-1, P-2, P-3 dan P-4 yang dikaitkan dengan keterangan dari Saksi Syamsi Sabeli dalam persidangan bahwa Saksi Syamsi Sabeli adalah pemilik lahan yang lokasinya berbatasan dengan lokasi tanah sengketa yang mana tanah tersebut dulu Saksi Syamsi Sabeli peroleh dari program peremajaan atau yang disebut GCC (percobaan menanam karet) untuk mengolah tanah dengan bertani dan berkebun yang mana program tersebut diselenggarakan oleh pemerintah pada tahun 1975 dan program pemerintah tersebut meminta penduduk untuk masing-masing mengolah tanah yang diterimanya dengan menanam bibit yang diberikan pemerintah, pernyataan Kursasi dan Syamsi Sabeli di dalam bukti surat P-3 dan P-4 yang menyatakan tanah Hj. Siti Khadijah yang terletak di Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak sesuai SKPT No. 688/1987 tanggal 27 Oktober 1987 benar berbatasan dengan tanah milik Kursasi dan Syamsi Sabeli bertentangan dengan bukti surat P-6 yang merupakan gambar situasi nomor 688 tahun 1987 yang dikeluarkan Kantor Agraria Tanjung Pemerintah Kabupaten Dati II Tabalong tanggal 27 Oktober 1987 dimana SKPT dan Gambar Situasi adalah produk yang berbeda dan bukti surat P-10 bukanlah Surat Keterangan Pemilik Tanah seperti yang didalilkan oleh Para Pergugat melainkan surat pernyataan calon petani penggarap pada kelompok

Halaman 78 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



peremajaan karet berbantuan PMU.GCC Tanta yang dibuat pada tanggal 6 Juli 1978;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa bukti surat P-5 adalah tanda terima pengajuan Sertifikat dan Pengukuran dari Staf BPN Kabupaten Tabalong atas bukti surat P-6 yaitu gambar situasi nomor 688 tahun 1987 yang dikeluarkan Kantor Agraria Tanjung Pemerintah Kabupaten Dati II Tabalong tanggal 27 Oktober 1987 berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim melihat terdapat ketidaksinkronan atau ketidaksesuaian antara bukti surat P-5 dan bukti surat P-6 dimana bukti surat P-5 merupakan produk yang dibuat oleh BPN Kabupaten Tabalong pada tahun 1989 dan bukti P-6 dibuat pada tahun 1987;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas Majelis Hakim menilai bukti P-5, P-6 dan P-10 tidak memiliki hubungan atau korelasi dan keterikatan satu sama lain sehingga asal usul kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa yang didalilkan oleh Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi tidak diketahui secara pasti;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang dihadirkan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa dasar yang digunakan oleh Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi sebagai ahli waris almarhum Hj. Siti Khadijah untuk menyatakan dirinya sebagai pemilik yang sah atas tanah yang menjadi objek sengketa tidak berdasarkan hukum gambar situasi tidak bisa menjadi dasar yang kuat atas kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa seperti yang diatur berdasarkan Pasal 19 ayat (2c) Undang-Undang Pokok Agraria *juncto* Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan "*Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada pada surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan*".

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk mendukung dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda Bukti T.I.II-

Halaman 79 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 sampai dengan Bukti TI.II-29 dan 3 (tiga) orang Saksi yaitu Saksi Jimmi Bunna Patana, Saksi Ronald T. Mangalik, dan Saksi Edy Rahmanto;

Menimbang, bahwa Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk mendukung dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda Bukti T.III-1 sampai dengan Bukti T.III-20 dan 3 (tiga) orang Saksi yaitu Saksi Nur Khandiq, Saksi Dedy Norhadi Irawan dan Saksi Hj. Sukartini;

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk mendukung dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda Bukti T.IV-1 sampai dengan Bukti T.IV-9 dan 3 (tiga) orang Saksi yaitu Saksi Nur Khandiq, Saksi Dedy Norhadi Irawan dan Saksi Hj. Sukartini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk mendukung dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda Bukti TT-1 sampai dengan Bukti TT-2;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan asal usul kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa yang menjadi dalil sangkalan Para Tergugat dan Turut Tergugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.I.II-9, T.III-1, T.IV-3, T.V-7 yang merupakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00019 (dahulu Sertifikat Hak Milik nomor 1253) dan bukti surat T.III-2, T.IV-4, T.V-6 yang merupakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00020 (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 1254) dan dihubungkan dengan pernyataan Saksi Hj. Sukartini yang menyatakan bahwa asal usul tanah tersebut awalnya dari H. Naspi (suami Saksi) yang berteman dekat dengan direktur PT. Jaya Makmur Sentosa yaitu Sdr. Gunawan Wibisono dan dari pertemanan tersebut kemudian Sdr. Gunawan Wibisono ingin mengembangkan usahanya ke daerah lain dan meminta bantuan H. Naspi untuk mencarikan tanah, setelah itu H. Naspi menemukan tanah yaitu tanah objek sengketa kemudian Sdr. Nur Khadiq melakukan survei ke lokasi untuk bertemu pemilik tanah sengketa saat itu yaitu Sdr. H. M. Rafi'e Tarsyad kemudian setelah melihat lokasi tanah tersebut dan berminat kemudian tanah tersebut ingin dibeli

Halaman 80 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg

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

namun saat itu H. M. Rafi'e Tarsyad menyampaikan untuk menyelesaikan sertipikat terlebih dulu sebelum dilakukan jual beli dan berdasarkan bukti surat TT-1 yang merupakan Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 0019 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong dan Bukti TT-2 yang merupakan Buku Tanah Hak Guna Bangunan nomor 0020 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong yang dilamannya menerangkan bahwa Tergugat V telah mendaftarkan tanah yang menjadi objek sengketa dimana telah tercatat pada Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 0019 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong yang di dalamnya terdapat Surat Ukur Nomor 625/Maburai/2007 tanggal 28 Maret 2007, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Reg. No: 012/KD-MBR/XII/2006 atas nama Hj. Itien tanggal 14 Desember 2006, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 23/2007 tanggal 22 Januari 2007, Surat Permohonan Hak Milik atas nama Hj. Itien tanggal 14 Maret 2007, Gambar Ukur Nomor 77 Tahun 2007, Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong Nomor: 28-520.1-43-07-2007 tentang pemberian hak milik atas nama Hj. Itien atas tanah yang terletak di Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong tanggal 26 Maret 2007, Risalah Pengolahan Data (RPD) atas nama Hj. Itien tanggal 21 Maret 2007, Panitia Pemeriksa Tanah "A" nomor : 20/PPT-KT/2007 tanggal 20 Maret 2007 dan Pengumuman data fisik dan data yuridis Nomor 15/SPP/2007 tanggal 19 Januari 2007 dan Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 0020 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong yang di dalamnya terdapat Surat Ukur Nomor 626/Maburai/2007 tanggal 28 Maret 2007, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Reg. No: 013/KD-MBR/XII/2006 atas nama H. M Rafie Tarsyad tanggal 14 Desember 2006, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No 21/2007 tanggal 22 Januari 2007, Surat Permohonan Hak Milik atas nama H. M Rafie Tarsyad tanggal 14 Maret 2007, Gambar Ukur nomor 75 tahun 2007, Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong Nomor : 27-520.1-43-07-2007 tentang pemberian hak milik atas nama H. M Rafie Tarsyad atas tanah yang terletak di Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong tanggal 26

Halaman 81 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg

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

Maret 2007, Risalah Pengolahan Data (RPD) atas nama H. M Rafie Tarsyad tanggal 21 Maret 2007, Panitia Pemeriksa Tanah "A" nomor : 21/PPT-KT/2007 tanggal 20 maret 2007 dan Pengumuman data fisik dan data yuridis nomor 13/SPP/2007 tanggal 19 Januari 2007;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.III-16,T.IV-6,T.V-8 yang merupakan Akta Jual Beli Nomor 292/AJB/KCMP/VII/2007 tanggal 11 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Desi Suryanti, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tabalong dan T.III-17, T.IV-7, T.V-9 yang merupakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 293/AJB/KCMP/VII/2007 tanggal 11 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Desi Suryanti, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tabalong yang didukung oleh keterangan Saksi Sukartini yang menyatakan sertifikat HGB Nomor 20 yang berasal dari SHM Nomor 1254 dengan luas tanah kurang lebih 14.386 m2 atas nama H. M. Rafi'e Tarsyad, setelah dibeli kemudian dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) oleh Notaris dan Sertipikat Nomor 19 berasal dari SHM Nomor 1253 dengan luas tanah kurang lebih 15.860 m2 atas nama Sdr. Hj. Itien, tanah tersebut juga dibeli dengan waktu yang berbeda dan seluruh tanah tersebut dibeli oleh PT. Jaya Makmur Sentosa, kemudian Saksi Nur Khandiq diperintahkan untuk mengelola tanah tersebut serta Saksi Hj. Sukartini ikut hadir saat terjadi transaksi jual beli antara Sdr. H. M. Rafi'e Tarsyad dengan PT. Jaya Makmur Sentosa di Notaris Desi Suryanti, S.H. pada tahun 2007 dan keterangan Saksi Nur Khandiq menyatakan dalam persidangan bahwa Saksi Nur Khandiq merupakan tim pelaksana proyek pada tanah yang menjadi objek sengketa yang mana tanah tersebut diperoleh dari proses jual beli dengan H. M. Rafi'e Tarsyad yang mana pada saat itu Saksi Nur Khandiq ditugaskan untuk melaksanakan survei sesuai program kerja dari perusahaan dengan berkoordinasi dengan H. M. Rafi'e Tarsyad dan pada saat itu sertipikat tanah ada tiga dengan luas tanah sekitar \pm 5 hektar dan setelah transaksi jual beli tanah objek sengketa selesai, Saksi Nur Khandiq memasang batas-batas atau patok tanah tersebut dengan menggunakan pondasi batu kali dipinggir secara permanen pada sebagian titik tertentu yang prosesnya kurang lebih selama 3 (tiga) sampai 4 (empat) bulan;

Halaman 82 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg

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 berdasarkan bukti surat T.II-19 yang merupakan Salinan Perikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 4 April 2018 yang dibuat oleh Notaris Ronald T Mangalik, S.H., M.Kn. tanggal 4 April 2018 dan bukti surat T.II-7, T.III-11, T.IV-5 yang merupakan Akta Jual Beli Nomor 217/2018 tanggal 29 Oktober 2018 yang didukung oleh keterangan Saksi Jimmi Bunna Patana di persidangan yang menyatakan bahwa proses jual beli tanah yang menjadi objek sengketa berawal ketika Saksi Jimmi Bunna Patana dihubungi oleh Pimpinan Bank BTN Unit Tanjung yaitu Sdr. Rijani menginformasikan kepada Saksi Jimmi Bunna Patana sekitar pukul 15.00 WITA, menyampaikan "Pak Jim, ini ada developer dari Banjarbaru mencari developer dari Tanjung", kemudian Saksi Jimmi Bunna Patana menemuinya dan ternyata statusnya sudah memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan, setelah itu Saksi bicara dengan Sdr. Nurdin yang merupakan adik dari Sdr. Hj. Sukartini, akhirnya Tergugat I sepakat berangkat ke Banjarbaru menemui Sdr. Hj. Sukartini, Alm. Naspi, dan Sdr. Nurdin dan disana terjadi negosiasi, pertemuan pertama gagal, kemudian pertemuan kedua di Resto Bambu Banjarbaru sudah terjadi kesepakatan antara Saksi Jimmi Bunna Patana selaku perwakilan dari Tergugat I dan Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, selanjutnya Saksi Jimmi Bunna Patana melakukan kroscek di lapangan dengan membawa fotokopi sertipikat, bersama tim legal perusahaan melakukan pengecekan di lapangan ternyata sesuai dengan sertipikat, selanjutnya sekitar bulan April 2018 dilakukan proses transaksi pengikatan jual beli dihadapan Notaris, "Bahwa PT. Rizky Bumi Tanjung boleh menggarap lahan ini, melakukan penjualan, melakukan pembersihan dan lain-lainnya mengenai mendukung proses pembangunan perumahan bersubsidi". Saksi Jimmi Bunna Patana meminta ke Notaris untuk melakukan kroscek ke BTN dan sesuai dengan kesepakatan dengan Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Saksi Jimmi Bunna Patana tidak mau melanjutkan transaksi Akta Jual Beli (AJB) apabila lahan yang saat ini menjadi tanah yang menjadi objek sengketa tidak dilakukan pengembalian batas, kemudian sekitar bulan Mei 2018, Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon kepada BPN untuk melakukan pengembalian batas

Halaman 83 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg

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)



dan ternyata setelah keluar fotokopi luas disertifikat yang ada pada Saksi Jimmi Bunna Patana sama persis dengan pengembalian batas, kemudian Saksi Jimmi Bunna Patana melanjutkan proses jual belinya, yakni dengan memohon kepada Pemerintah Daerah untuk mengetahui perihal tata ruang apakah sudah masuk zona pemukiman dan berdasarkan surat permohonan yang diajukan Saksi Jimmi Bunna Patana selanjutnya dibalas jika tanah objek sengketa 'sudah masuk dalam zona tata ruang pemukiman', selain itu juga diajukan permohonan surat ke lingkungan hidup dengan ketentuan dibawah 5 (lima) hektar maka itu hanya surat STPL (Surat Tanda Pernyataan Lingkungan Hidup) dan sudah keluar, dilanjutkan IMB (Izin Mendirikan Bangunan), selesai seluruh proses tersebut barulah dilaksanakan transaksi Akta Jual Beli (AJB) di Notaris Ronald T. Mangalik pada bulan Mei 2018, pada saat melakukan pengembalian batas dan sebelum dilakukannya pengikatan jual beli telah dilakukan pengecekan lapangan terlebih dahulu dan hasilnya tidak ada masalah dan pihak yang hadir pada saat pengembalian batas adalah BPN, Dedy (perwakilan yang diberi kuasa untuk menjaga lahan tinggal di komplek PT. Jaya Makmur Sentosa (Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi)), sebelum dilakukannya pembelian tanah sengketa, Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui Sdr. Dedy selaku kuasa telah menunjukkan batas-batas dari tanah sengketa yang pada saat itu yang akan dibeli oleh Tergugat I dan pada saat dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) semua pihak yang terkait hadir kecuali almarhum H. Naspi karena sebelum Akta Jual Beli (AJB) dibuat sudah meninggal dunia beberapa hari sebelumnya tetapi dari Tergugat III telah memberikan kuasa kepada Saksi Hj. Sukartini (istri almarhum H. Naspi) untuk hadir pada saat dibuatnya AJB dan proses dari penandatanganan Akta Jual Beli sampai dengan beralihnya hak atas tanah yang dilakukan pada tahun 2018 dan langsung dibalik nama atas nama PT. Rizky Bumi Tanjung (Tergugat I);

Menimbang, bahwa keterangan dari Saksi Jimmi Bunna Patana sesuai dengan keterangan Saksi Ronald T. Mangalik di persidangan yang mengatakan bahwa Saksi Ronald T. Mangalik adalah notaris yang menangani peralihan hak atas tanah antara Tergugat I dan Tergugat III

Halaman 84 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang berdasarkan keterangan Saksi Ronald T Mangalik dibuat pada tanggal 29 Oktober 2018 dan sebelum proses penandatanganan, sertipikat yang diajukan untuk peralihan hak atas tanah yaitu sertipikat tanah sengketa terlebih dahulu dicek/diperiksa di BPN dan menanyakan kepada para pihak setelah pengecekan tersebut apakah ada permasalahan pada tanah dan jika tidak ada maka dilanjutkan dengan pembuatan akta dan pada saat proses jual beli, tanah yang menjadi objek sengketa tersebut sudah dipelajari dan secara undang-undang telah sah (sah secara formil) yang mana hal tersebut diketahui setelah menanyakan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan setelah dinyatakan aman oleh BPN (tidak bermasalah) kemudian sertipikat tersebut distempel oleh BPN untuk menyatakan tanah sengketa aman;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas mengenai serangkaian proses peralihan hak melalui jual beli tanah yang menjadi objek sengketa dari Tergugat V sampai dengan Tergugat I Majelis Hakim akan menilai apakah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat IV dan Tergugat V dapat memenuhi kriteria sebagai pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan pembeli beritikad baik adalah pembeli yang pada proses peralihan hak telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Rumusan Hukum Kamar Perdata (Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016) mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut:

Halaman 85 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Angka IX Hasil Rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia Sub Kamar Perdata Umum yang berbunyi sebagai berikut:

Halaman 86 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)”;

“Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang telah dijabarkan tersebut di atas, Majelis Hakim menilai serangkaian proses peralihan hak melalui jual beli tanah dan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Tergugat V sampai dengan peralihan hak melalui jual beli kepada Tergugat I sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat IV dan Tergugat V adalah pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat IV dan Tergugat V adalah pembeli yang beritikad baik dan telah melakukan proses peralihan hak secara terang dan tunai sehingga Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat IV dan Tergugat V haruslah dilindungi secara hukum;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.I.II-1, T.I.II-2, T.I.II-3, T.I.II-4, T.I.II-5, T.I.II-6, T.I.II-12, T.I.II-13, T.I.II-14, T.I.II-15, T.I.II-16, T.I.II-17, T.I.II-18, T.I.II-20, T.I.II-21, T.I.II-22, T.I.II-23, T.I.II-24, T.I.II-25, T.I.II-27, T.I.II-28, T.III-12, T.I.II-13, T.IV-1, T.IV-2, T.V-1, T.V-2, T.V-3, T.V-4, T.V-5, T.V-6, T.V-7, T.V-8, T.V-9, T.V-10 oleh karena Majelis Hakim berpendapat bukti surat tersebut tidak berkaitan atau relevan dengan gugatan atau sengketa *a quo*, sehingga terhadap bukti surat tersebut tidak akan dipertimbangkan dalam pertimbangan putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap lampiran bukti surat P-10 dan T.I.II-26 berupa Surat Keterangan Nomor: 007-SKN/KD-MBR/IV/2020 mengenai

Halaman 87 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



“Penghentian Penggarapan Tanah Yang Bersangkutan Sesuai Dengan Gambar Situasi”, yang dikeluarkan oleh Sekretaris Desa Maburai atas nama Hardi tanggal 16 April 2020 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat oleh karena surat keterangan tersebut tidak dibuat oleh pihak yang berwenang sebagaimana hal tersebut juga telah dijelaskan oleh keterangan Saksi Edy Rahmanto selaku Kepala Desa Maburai yang menjelaskan jika dirinya tidak pernah menandatangani dan mengeluarkan surat tersebut karena dirinya sebagai Kepala Desa tidak memiliki kewenangan untuk itu, surat tersebut senyatanya tidak ditandatangani dan dikeluarkan oleh Saksi Edy Rahmanto selaku Kepala Desa melainkan oleh sekretaris tanpa sepengetahuan Saksi Edy Rahmanto;

Menimbang, bahwa dari letak, luas dan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat pada hari Senin tanggal 5 Juli 2021 sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan, baik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat menyatakan tanah yang diperiksa dalam Pemeriksaan Setempat adalah benar tanah yang menjadi obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat IV dan Tergugat V serta Turut Tergugat telah dapat membuktikan dalil sangkalannya sedangkan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sehingga petitem angka 3 (tiga) dalam gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan dan Sita Revindicatoir atas tanah Milik Hj. Siti Khadijah (alm) seluas: 8.923 M² (delapan ribu sembilan ratus dua puluh tiga meter persegi) dengan ukuran P=105 M² dan L=85 M² yang terletak di Desa Maburai, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas- batas sebagai berikut:

Halaman 88 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Kursasi
- Sebelah Selatan : Syukur
- Sebelah Timur : Tubasar
- Sebelah Barat : Tanah Negara

Sebagaimana dimaksud dalam gambar situasi Nomor: 688 tahun 1987 tanggal 27 Oktober 1987 yang dibuat dan atau diterbitkan oleh Kementerian ATR dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabalong (Turut Tergugat) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1365 KUHPerdata bahwa perbuatan melawan hukum adalah "*tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian itu*". Namun seiring dengan perkembangan ilmu pengetahuan, hukum, doktrin hukum dan yurisprudensi pengadilan, bahwa perbuatan melawan hukum diartikan secara luas yaitu meliputi:

- a. Melanggar hak subyektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Yurisprudensi memberi arti hak subyektif sebagai berikut; (i) Hak-hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik, (ii) hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnya;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- c. Bertentangan dengan kaedah kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri dan orang lain (*Perbuatan Melawan Hukum*. Rosa Agustina. Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia. halaman 39-40);

Halaman 89 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg

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)



Menimbang, bahwa dari keempat pengertian perbuatan melawan hukum di atas, bahwa seseorang yang melakukan salah satu atau kumulatif atas perbuatannya sudah dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, adapun suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan Para Penggugat terancam;
2. Bahwa kepentingan Para Penggugat dilindungi oleh peraturan yang dilanggar (*scultznorm theorie*);
3. Bahwa tidak ada alasan pembenar menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian perbuatan melawan hukum tersebut, dihubungkan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak terdapat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat IV dan Tergugat V yang membawa kerugian kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan telah bertentangan dengan hak subjektif Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, oleh karena bukti surat maupun saksi yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah yang menjadi obyek sengketa, oleh karenanya dalil gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dalam petitum angka 4 (empat) tidaklah beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum utama dalam gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yaitu petitum angka 3 (tiga) dan petitum angka 4 dinyatakan ditolak, maka petitum-petitum dalam gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang lain tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Para Penggugat Konvensi/Para

Halaman 90 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi pada pokoknya adalah sebagaimana yang telah dijabarkan diatas;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi adalah pemilik sekaligus pemegang hak yang sah atas tanah obyek sengketa a quo dan memperoleh Tanah obyek sengketa a quo dengan cara yang sah menurut hukum dan itikad baik dan tanah tersebut telah Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi kuasai dan pelihara secara terus menerus serta terbuka dihadapan umum serta gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Pengugat Konvensi yang telah menyebabkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateril;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/Pasal 283 R.Bg Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk membuktikan dalil gugatan rekonvensinya telah mengajukan bukti berupa bukti surat yang diberi tanda Bukti T.III-1 sampai dengan Bukti T.III-20 dan 3 (tiga) orang Saksi yaitu Saksi Nur Khandiq, Saksi Dedy Norhadi Irawan dan Saksi Hj. Sukartini;

Menimbang bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan Bukti P-10 dan 3 (tiga) orang Saksi yaitu Saksi Syamsi Sabeli, Saksi Atmi Rozalina dan Saksi Kusnan;

Halaman 91 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Menimbang, bahwa apa yang telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam konvensi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pertimbangan dalam reconvensi ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum pada Konvensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Konvensi/Penggugat Reconvensi, Tergugat IV dan Tergugat V serta Turut Tergugat telah dapat membuktikan dalil sangkalannya sehingga menurut Majelis Hakim dalil sangkalan Penggugat Reconvensi/Tergugat III Konvensi sudah mengakomodir dalil gugatan Penggugat Reconvensi/Tergugat III Konvensi pada Reconvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis Hakim petitem angka 2 (dua) dalam gugatan Reconvensi yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan sah menurut hukum Akta PPAT Desi Suryanti, SH., Daerah Kerja Kabupaten Tabalong, tentang Perjanjian Jual Beli atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253), sesuai Akta tanggal 11 Juli 2007 Nomor 292/AJB/KCMP/VII/2007, tanggal 11 Juli 2007 No.499/III, No.1734, antara Hj. Itien (pemilik asal/penjual) dengan Penggugat Reconvensi/Tergugat III Konvensi (pembeli) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00020/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1254), sesuai Akta tanggal 11 Juli 2007 Nomor 293/AJB/KCMP/VII/2007, tanggal 11 Juli 2007 No.500/III- No.1735, antara H. M. Rafie Tarsyad (pemilik asal/penjual) dengan Penggugat Reconvensi/Tergugat III Konvensi (pembeli) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.I.II-19 yang merupakan Salinan Perikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 4 April 2018 oleh Notaris Ronald T. Mangalik, S.H., M.Kn. tanggal 4 April 2018 dan bukti surat T.I.II-7, T.III-11, T.IV-5 yang merupakan Akta Jual Beli Nomor 217/2018 tanggal 29 Oktober 2018 yang didukung oleh keterangan Saksi Jimmi Bunna Patana di persidangan yang sebagaimana telah dijabarkan di dalam pertimbangan konvensi, Majelis Hakim menilai telah terjadi peralihan hak melalui jual beli antara Penggugat Reconvensi/Tergugat III Konvensi dengan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah yang menjadi objek sengketa yaitu Sertipikat Hak

Halaman 92 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253), Surat Ukur tanggal 28 Maret 2007 Nomor 625/Maburai/2007, luas 15.784 M2, sekarang tercatat atas nama PT. Rizky Bumi Tanjung (dahulu PT. Jaya Makmur Sentosa atau Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi / semula Hj. Itien) sehingga petitum angka 3 (tiga) dalam gugatan Rekonvensi yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan menurut hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa yaitu berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253), Surat Ukur tanggal 28 Maret 2007 Nomor 625/Maburai/2007, luas 15.784 M2, sekarang tercatat atas nama PT. Rizky Bumi Tanjung (dahulu PT. Jaya Makmur Sentosa atau Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi / semula Hj. Itien) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00020/Desa Maburai (semula Sertipikat Hak Milik Nomor 1254), Surat Ukur tanggal 28 Maret 2007 No.626/Maburai/2007, luas 14.386 M2, sekarang tercatat atas nama PT. Jaya Makmur Sentosa atau Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi (semula H. M. Rafie Tarsyad) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.I.II-19 yang merupakan Salinan Perikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 4 April 2018 oleh Notaris Ronald T. Mangalik, S.H., M.Kn. tanggal 4 April 2018 dan bukti surat T.I.II-7, T.III-11, T.IV-5 yang merupakan Akta Jual Beli Nomor 217/2018 tanggal 29 Oktober 2018 yang didukung oleh keterangan Saksi Jimmi Bunna Patana dan Saksi Ronald T. Mangalik di dalam persidangan yang sebagaimana telah dijabarkan di dalam pertimbangan konvensi Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat IV dan Tergugat V adalah pembeli yang beritikad baik dan telah melakukan proses peralihan hak secara terang dan tunai sehingga Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III/Penggugat Rekonvensi, Tergugat IV dan Tergugat V haruslah dilindungi secara hukum sehingga petitum angka 4 (empat) dalam gugatan Rekonvensi yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan sah menurut hukum Akta PPAT Ronald T.Mangalik, SH., M.Kn., Daerah Kerja Kabupaten Tabalong, tanggal 29 Oktober 2018 Nomor 217/2018, tentang Perjanjian Jual Beli atas

Halaman 93 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253), Surat Ukur tanggal 28 Maret 2007 Nomor 625/Maburai/2007, luas 15.784 M2, antara PT. Jaya Makmur Sentosa (Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi) (selaku penjual) dengan PT. Rizky Bumi Tanjung (Tergugat I) (pembeli) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 5 (lima) yang meminta Majelis Hakim agar menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dalam perkara ini, menurut Majelis Hakim selama alat bukti yang dihadirkan di persidangan sudah memenuhi ketentuan yang berlaku dimana alat bukti surat sudah dilegalisasi dan disesuaikan dengan aslinya dan alat bukti saksi sudah disumpah dan memenuhi kriteria dan persyaratan menjadi saksi maka menurut Majelis Hakim alat bukti tersebut sudah sah dan berharga, oleh karena itu petitum angka 5 (lima) haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 6 (enam) yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi adalah perbuatan melawan hukum, Majelis hakim menilai bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang telah dijabarkan di dalam pertimbangan Konvensi dan dalam hal ini Perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang awalnya telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi bukanlah suatu perbuatan melawan hukum karena menurut Majelis Hakim setiap orang atau badan hukum yang merasa haknya dilanggar dapat mengajukan gugatan kepada siapa yang melanggar hak tersebut, sehingga menurut Majelis Hakim petitum angka 6 (enam) beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dijabarkan dalam pertimbangan konvensi dimana Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka menurut Majelis Hakim petitum angka 7 (tujuh) dalam gugatan rekonvensi yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan menurut hukum tidak memiliki kekuatan mengikat alas hak Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi berupa

Halaman 94 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg

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

Gambar Situasi Nomor : 688 Tahun 1987 tanggal 27 Oktober 1987 atas nama Siti Khadijah sepanjang mengenai tanah sengketa dapat dikabulkan; Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.I.II-19 yang merupakan Salinan Perikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 4 April 2018 yang dibuat oleh Notaris Ronald T Mangalik, S.H., M.Kn tanggal 4 April 2018 dan bukti surat T.I.II-7, T.III-11, T.IV-5 yang merupakan Akta Jual Beli Nomor 217/2018 tanggal 29 Oktober 2018 yang didukung oleh keterangan Saksi Jimmi Bunna Patana di persidangan yang sebagaimana telah dijabarkan di dalam pertimbangan konvensi, Majelis Hakim menilai telah terjadi peralihan hak melalui jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dengan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah yang menjadi objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253), Surat Ukur tanggal 28 Maret 2007 No.625/Maburai/2007, luas 15.784 M2, sekarang tercatat atas nama PT. Rizky Bumi Tanjung (dahulu PT. Jaya Makmur Sentosa atau Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi / semula Hj. Itien) sehingga petitum angka 8 (delapan) dalam gugatan rekonvensi yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan menghukum kepada Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dalam keadaan kosong dan baik seperti sedia kala haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dari semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi tidak ada satupun yang membuktikan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi telah mengalami kerugian Materiil sebesar Rp2.157.900.000,00 (dua milyar seratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus ribu rupiah), kerugian atas keuntungan yang diharapkan atau seharusnya diperoleh secara pasti sebesar Rp97.105.500,00 (sembilan puluh satu juta seratus lima ribu lima ratus rupiah) dan kerugian Imateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sebagaimana dalam dalil gugatan rekonvensi, sehingga petitum angka 9 (sembilan) dalam gugatan rekonvensi yang memohon agar Majelis

Halaman 95 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg

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

Hakim untuk menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa di dalam gugatan rekonvensi terhadap tanah yang menjadi objek sengketa tidak pernah ditetapkan/ tidak dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*), maka menurut Majelis Hakim tidaklah terdapat cukup alasan secara hukum untuk dikabulkan, sehingga terhadap petitum angka 10 (sepuluh) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan petitum gugatan rekonvensi angka 6 (enam) angka 8 (delapan) dan angka (sembilan) sebagaimana yang telah ditolak di atas, sehingga tidak terdapat urgensi untuk menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari, setiap Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan, maka beralasan hukum petitum angka 11 (sebelas) dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Serta Merta dan Provisionil, mewajibkan hakim untuk sangat berhati-hati dan memperhatikan persyaratan perundang-undangan yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan suatu tuntutan provisional mengenai perkara yang diperiksanya sehingga, petitum angka 12 (duabelas) yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan putusan pengadilan ini serta merta dilaksanakan walaupun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan *verzet*, *banding* atau *kasasi (uitvoorbij voorraad)* beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa karena tidak seluruh petitum gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dikabulkan, maka formulasi kalimat dalam petitum angka 1 (satu) akan dirubah menjadi gugatan dikabulkan sebagian;

Halaman 96 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg

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)



Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Konvensi sebagian maka harus dinyatakan menolak gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Konvensi untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonsensi ditolak seluruhnya, dan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Konvensi dikabulkan sebagian, maka Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHperdata, RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonsensi untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonsensi, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonsensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah menurut hukum Akta PPAT Desi Suryanti, S.H., Daerah Kerja Kabupaten Tabalong, tentang Perjanjian Jual Beli atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253), sesuai Akta tanggal 11 Juli 2007 Nomor 292/AJB/KCMP/VII/2007, tanggal 11 Juli 2007 No.499/III, No.1734, antara Hj.ITIEN (pemilik asal/penjual) dengan Penggugat Rekonsensi/Tergugat III

Halaman 97 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Konvensi (pembeli) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00020/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1254), sesuai Akta tanggal 11 Juli 2007 Nomor 293/AJB/KCMP/VII/2007, tanggal 11 Juli 2007 No.500/III- No.1735, antara H. M. Rafie Tarsyad (pemilik asal/penjual) dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi (pembeli);

- Menyatakan sah menurut hukum Akta PPAT Ronald T. Mangalik, SH., M.Kn., Daerah Kerja Kabupaten Tabalong, tanggal 29 Oktober 2018 Nomor 217/2018, tentang Perjanjian Jual Beli atas tanah obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00019/Desa Maburai (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1253), Surat Ukur tanggal 28 Maret 2007 Nomor 625/Maburai/2007, luas 15.784 M2, antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi PT. Jaya Makmur Sentosa (selaku penjual) dengan Tergugat I PT. Rizky Bumi Tanjung (selaku pembeli);
- Menyatakan menurut hukum tidak memiliki kekuatan mengikat alas hak Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi berupa Gambar Situasi Nomor : 688 Tahun 1987 tanggal 27 Oktober 1987 atas nama Siti Khadijah, sepanjang mengenai tanah sengketa;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.590.000,00 (tiga juta lima ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung pada hari Jumat tanggal 16 Juli 2021 oleh Kami, Dr. Wisnu Widiastuti, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, Diaudin, S.H., dan Agrina Ika Cahyani, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Nomor: 3/Pdt.G/2021/PN Tjg tanggal 17 Maret 2021, putusan

Halaman 98 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut pada hari Rabu tanggal 21 Juli 2021 telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Khairuddin, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tanjung dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua

T.t.d

T.t.d

Diaudin, S.H.

Dr. Wisnu Widiastuti, S.H., M.Hum.

T.t.d

Agrina Ika Cahyani, S.H.

Panitera Pengganti

T.t.d

Khairuddin, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp	50.000,00;
3. Pemanggilan	:	Rp	1.750.000,00;
4. PNBP	:	Rp	60.000,00;
5. Pemberitahuan Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp	120.000,00
6. Biaya Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp	1.150.000,00;
7. PNBP Pemeriksaan setempat	:	Rp	10.000,00;
8. Biaya Sumpah	:	Rp	400.000,00;
9. Materai	:	Rp	10.000,00;
10. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	3.590.000,00;

Halaman 99 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg

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

(tiga juta lima ratus sembilan puluh ribu rupiah)

Halaman 100 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Tjg