



**PUTUSAN**

**Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Erma Sarfah**, bertempat tinggal di Perum Villa Putri Selebar RT. 22 RW. 02 No. 33 Kelurahan Kandang Kecamatan Kampung Melayu Kota Bengkulu dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zainal Abidin Tuatoy, S.Sy., M.H., dkk, Advokat yang berkantor di Jl. Cempaka 10 No. 529 RT. 011 RW. 004 Kelurahan Kebun Beler Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan :

**Rita Agustianengsih**, bertempat tinggal di Jl. P. Natadirja RT. 05 RW. 02 No. 46 Kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu dalam hal ini memberikan kuasa kepada Helmi Suanda, S.H., dkk, Advokat yang berkantor di Jl. Serayu RT 10 No. 39 Padang Harapan Kota Bengkulu berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**Teha Binti Mardansyah**, bertempat tinggal di Kelurahan Widodo Kecamatan Tugu Mulyo Kabupaten Musi Rawas, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**Neli**, bertempat tinggal di Kelurahan Masmambang Kecamatan Talo Kabupaten Seluma, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

**Ketua RT Empat Kelurahan Masmambang**, yang bertempat tinggal di RT. 4 Kelurahan Masmambang Kecamatan Talo Kabupaten Seluma, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

**Pemda Seluma c.q. Kepala Kelurahan Masmambang**, berkedudukan di Jalan Kapten Rusdi Kelurahan Masmambang Kecamatan Talo Kabupaten Seluma, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;

*Halaman 1 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Pemda Seluma c.q. Camat Talo**, berkedudukan di Jalan Simpang 3  
Desa Durian Bubur Kecamatan Talo Kabupaten Seluma,  
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI**;

**Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia c.q. Kantor  
Pertanahan Kabupaten Seluma**, berkedudukan di Jln. Raya Tais-  
Manna KM. 58 Tais, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 03 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tais pada tanggal 13 Januari 2020 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas, telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

### A. LATAR BELAKANG

Berdasarkan undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria atau undang-undang pokok agraria (UUPA), tujuan undang-undang pokok agraria (UUPA) yang salah satunya adalah untuk memberi kepastian hukum berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat, secara tegas telah diatur dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa "untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturanpemerintah".

Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat dalam memiliki, menguasai, dan memanfaatkan tanah, karena itu bagi penguasaan tanah yang telah didaftarkan akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat. Berkaitan dengan ini terdapat dua macam asas hukum, yaitu :

1. **Asas Itikad Baik**, yaitu bahwa orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikadbaik.
2. **Asas Nemo Plus Yuris**, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas ini bertujuan

Halaman 2 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas



melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun.

Menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Kalau dilihat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Selanjutnya Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, suatu hibah harus dibuat dengan suatu akta PPAT sebagaimana dijabarkan dalam peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah Pejabat umum yang diangkat Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang diberikan kewenangan khusus untuk membuat akta-akta tertentu, yaitu akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan, pemberi hak guna bangunan atas tanah hak milik, dan pemberian hak pakai atas tanah hak milik.

Hibah menurut Pasal 1666 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Perdata adalah suatu persetujuan, dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara Cuma-Cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-undang hanya mengatur penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup.

Pemindahan hak atas tanah karena jual beli, pada dasarnya wajib dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dijelaskan pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut : ***“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan***



*akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*

**B. DALIL-DALILGUGATAN**

**I. MENGENAI HUBUNGAN HUKUM**

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Sah atas Sebidang Tanah Hak Milik Sertifikat Nomor : 03147 yang terletak di Kelurahan Masmambang Kecamatan Talo Kabupaten Seluma Seluas 3.309 M<sup>2</sup>(Tiga Ribu Tiga Ratus Sembilan Meter Persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 29-09-1983 Nomor : 00798/1983, yang diperoleh dari HIBAH Berdasarkan Akta Hibah Nomor : 216/2017 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HENNY YUNITA SARI, S.H., M.Kn. Selaku pemberi hibah adalah Orang Tua Kandung Penggugat yang bernama Tuan Syahril, lahir di bunut tinggi,pada tanggal 12-09-1947 (dua belas september seribu sembilan ratus empat puluh tujuh ) warga negara Indonesia, petani/perkebunan, bertempat tinggal di desa/kelurahan Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma, pemegang kartu tanda penduduk dengan nomor induk kependudukan : 1705031209470001. Dan Nyanya Arpa lahir di Masmambang pada tanggal 13-09-1951 (tiga belas september seribu sembilan ratus lima puluh satu), warga negara Indonesia, petani/perkebunan, bertempat tinggal di desa/kelurahan Masmambang Kecamatan Talo Kabupaten Seluma, pemegang kartu tanda penduduk dengan nomor induk kependudukan : 1705035302770001.

2. Bahwa Tergugat I (RITA AGUSTIANENGSIH) adalah selaku Pembeli Sebidang Tanah Berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tertanggal 06 Agustus 2007 dari Penjual TEHA BINTI MARDANSYAH (TERGUGAT II). Namun dalam Surat Perjanjian Jual Beli tersebut tidak mencantumkan luas Objek Tanah, yang ada hanyalah uang ganti rugi sebesar Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) kepada penjual (TERGUGATII).

3. Bahwa Tergugat II (TEHA BINTI MARDANSYAH) adalah selaku Penjual Sebidang Tanah Kepada TERGUGAT I (RITA AGUSTIANENGSIH).

4. Bahwa Tergugat III (NELI) adalah selaku pihak yang telah menduduki rumah yang dibangun oleh Tergugat I (RITA AGUSTIANENGSIH) di atas objek sengketa.

5. Bahwa Tergugat IV (Ketua RT 04) adalah selaku pihak yang

*Halaman 4 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



mengetahui serta menandatangani surat Perjanjian Jual Beli tanggal 6 Agustus 2007 antara Tergugat I dan Tergugat II.

6. Bahwa Tergugat V (Lurah Masmambang) adalah selaku pihak yang mengeluarkan dan menandatangani Surat Keterangan Tanah (SKT) Tergugat I.

7. Bahwa Tergugat VI (Camat Kecamatan Talo) adalah selaku pihak yang mengetahui dan menandatangani Surat Keterangan Tanah (SKT) Tergugat I.

8. Bahwa Turut Tergugat (Badan Pertanahan Kabupaten Seluma) adalah selaku pihak yang akan menjelaskan tentang mekanisme diterbitkannya sertifikat, sertifikat pengganti maupun peralihan hak kepada Penggugat.

## II. ALASAN-ALASAN GUGATAN

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Sah atas Sebidang Tanah Hak Milik Sertifikat Nomor : 03147 yang terletak di Kelurahan Masmambang Kecamatan Talo Kabupaten Seluma Provinsi Bengkulu seluas 3.309 M<sup>2</sup> (Tiga Ribu Tiga Ratus Sembilan Meter Persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : berbatasan dengan **Manap dan Tamran**
- Sebelah Barat : berbatasan dengan **Jln. Raya Tais Manna dan Sungai Air Pring.**
- Sebelah Utara : berbatasan dengan **Manap dan Tiha**
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan **Rosita dan Hairudin**

Sebagaimana diuraikan dalam **Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 29-09-1983 Nomor : 00798/1983**, yang **Diperoleh Dari HIBAH** berdasarkan **Akta Hibah Nomor : 216/2017 tanggal 19 Juni 2017** yang dibuat dihadapan **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HENNY YUNITA SARI, S.H., M.Kn.**

2. Bahwa hibah yang di peroleh Penggugat selaku Penerima Hibah adalah sah menurut hukum karena telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undang yang berlaku yakni :

- a. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (2) huruf a, b, c tentang pendaftaran tanah yang meliputi.



- a) Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

b. Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Penghibahan yang menyatakan Penghibahan adalah suatu persetujuan, dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara Cuma-Cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-undang hanya mengatur penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masihhidup.

c. Pasal 33 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa sertifikat 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-data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yangbersangkutan.

3. Bahwa pada tahun 2016, tepatnya pada hari Jumat tanggal 22 Juni 2016, Ibnu Hajar (Pelapor) mendatangi Sentra Pelayanan Kepolisian Terpadu (SPKT) Kepolisian Daerah Bengkulu melaporkan telah terjadi kehilangan atas 1 (satu) buah **Sertifikat Hak Milik Nomor : 3147/BS tanggal 29 September 1983** berdasarkan **Surat Ukur Nomor : 798/PT/1983 Luas Tanah 3.562 M<sup>2</sup> (Tiga ribu limah ratus enam puluh dua meter persegi)**, yang diperkirakan hilang/tercecer di Kantor PLN Cabang Provinsi Bengkulu sesuai dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan oleh Kepolisian Daerah Bengkulu **Nomor : LP-C/689/VII/2016/SIAGA SPKT III tanggal 22 Juni 2016**.

4. Bahwa setelah adanya bukti laporan tentang kehilangan **Nomor : LP-C/689/VII/2016/SIAGA SPKT III tanggal 22 Juni 2016**, kemudian **Syahril Arpa** diambil sumpah di Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma Provinsi Bengkulu sesuai Surat Pernyataan di bawah sumpah dihadapan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma **tanggal 06 Desember 2016** tersebut maka diterbitkannya **Sertifikat Pengganti** berdasarkan Berita Acara Pengumuman **Nomor : 50/Peng.300.7/III/2017 tanggal 01 Maret 2017**. Kemudian dilakukan



peralihan hak atas tanah Kepada Penggugat pada **tanggal 19 Juni 2017** berdasarkan **Akta Hibah Nomor : 216/2017** yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) **HENNY YUNITA SARI, S.H.,M.Kn.**

**5.** Bahwa sebelum Penggugat memperoleh hibah, Tergugat I secara melawan hukum telah melakukan penyerobotan, menduduki serta mendirikan rumah permanen tanpa alas hak yang sah di atas tanah milik Penggugat berdasarkan **Akta Hibah Nomor : 216/2017 tanggal 19 Juni 2017** yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) **HENNY YUNITA SARI, S.H.,M.Kn.**

**6.** Bahwa Tergugat I secara Melawan Hukum telah melakukan Penyerobotan, menduduki serta mendirikan rumah parmanen tanpa alas hak yang sah serta Tergugat I juga telah mengizinkan orang lain yaitu Tergugat III untuk mendiami rumah yang dibangun oleh Tergugat I di atas tanah milik Penggugat sejak ± Tahun 2007 sampai sekarang Tahun 2020.

**7.** Bahwa Tergugat I selain secara melawan hukum melakukan penyerobotan, menduduki serta mendirikan rumah parmanen, ternyata Tergugat I juga telah membuat Surat Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 6 Agustus 2007 yang diketahui serta ditandatangani oleh Tergugat IV selaku ketua RT 04 yang terletak di kelurahan Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma Provinsi Bengkulu dengan **Tidak Mencantumkan Luas Tanah**, dengan batas-batas sebagai berikut:

- SebelahTimur : berbatasan dengan AsmaraHadi
- SebelahBarat : berbatasan dengan Bahyudin danManap
- SebelahUtara : berbatasan dengan BadrunMuip
- SebelahSelatan : berbatasan denganPLN

Yang dalam perkara ini selanjutnya **di sebut sebagai Objek Sengketa.**

**8.** Bahwa Surat Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II **tanggal 6 Agustus 2007** yang diketahui serta ditandatangani oleh Tergugat IV selaku Ketua RT. 04 Kelurahan Masmambang Kecamatan Talo Kabupaten Seluma Provinsi Bengkulu adalah **TIDAK SAH** dan **CACAT HUKUM** karena bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undang yang berlaku, selain itu juga ternyata tanah yang di jadikan objek Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II adalah tanah milik Penggugat yang diperoleh dari Hibah berdasarkan **Akta Hibah Nomor : 216/2017 tanggal 19 Juni 2017** yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) **HENNY YUNITA SARI, S.H.,M.Kn.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa sesungguhnya berdasarkan fakta di lapangan ternyata objek tanah yang dimaksudkan dalam surat perjanjian jual beli antara Tergugat I dan

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Tergugat II tanggal 06 Agustus 2007 yang diketahui dan ditandatangani terduga IV tersebut adalah **Fiktif**, karena tanah milik Tergugat II (**TEHA Binti MARDANSYAH**) telah dijual kepada orang lain yaitu Suit/Zaini dan dijual kembali kepada (**Alm**) **Bahyudin dan Mariam** jauh sebelum perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dibuat, serta letak objek tanah pun diluar tanah milik penggugat berdasarkan sertifikat.

**10.** Bahwa walaupun objek tanah sengketa yang di klaim oleh Tergugat I adalah miliknya berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II tanggal 06 Agustus 2007 yang diketahui dan ditandatangani oleh Tergugat IV, maka jelas terlihat bahwa objek tanah milik Tergugat I tidak berada di dalam objek tanah milik Penggugat karena ukuran/luas maupun batas-batas tanahnya tidak sama dan **terlepas dari tanah milik Penggugat.**

**11.** Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI :

- Nomor : 684K/Sip/1982 tanggal 9 Mei 1983 yang menyatakan “Karena penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat secara Melawan Hukum, maka tanpa harus dibuktikan lebih dulu siapa pemilik tanah itu, tanah harus dikembalikan dulu dalam keadaan semula yaitu harus diserahkan lagi kepada Penggugat dan jika Tergugat merasa sebagai pemilik tanah tersebut, harus mengajukan Gugatan terhadap Penggugat di muka Pengadilan Negeri”.
- Nomor : 544K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979 yang menyatakan “ Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor :10/1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan.

**12.** Bahwa atas dasar Surat Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II yang diketahui serta ditandatangani oleh Tergugat IV selaku Ketua RT 04 Kelurahan Masmambang Kecamatan Talo Kabupaten Seluma Provinsi Bengkulu, maka Tergugat I membuat Surat Keterangan Tanah (SKT) **Nomor 590/06/SKT/KLM.049/IV/2017 tanggal 17 April 2017** yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Lurah Masmambang selaku Tergugat V serta diketahui dan ditandatangani oleh Camat Kecamatan Talo selaku Tergugat VI, yang kemudian DICABUT dan tidak berlaku lagi sesuai Surat Pernyataan Nomor 590/361/KLM.049/IX/2018 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Lurah Masmambang selaku Tergugat V dan Camat Kecamatan Talo selaku Tergugat VI tertanggal 18 September 2018, Surat

*Halaman 9 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



Pernyataan Penguasaan Tanah pada bulan April 2017 yang diketahui serta ditandatangani oleh Tergugat V serta surat ukur Nomor 06/2017 tanggal 13 April 2017 yang diketahui dan ditandatangani oleh Tergugat V adalah Juga TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**13.** Bahwa Surat Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II tanggal 06 Agustus 2007 yang di ketahui dan ditandatangani oleh Tergugat IV selaku ketua RT 04 tersebut dibuat tidak memenuhi syarat materil serta tidak berdasarkan hukum karena isinya tidak benar, ketidak benaran surat tersebut terdapat kalimat yang menyatakan bahwa ***“sebagaimana yang telah disepakati, bahwa Pihak Pertamatelah memindahkan hak atas tanah milik Pihak Pertama yang terletak di Desa Masmambang Kabupaten Seluma seluas..... kepada Pihak Kedua dengan ganti rugi sebesar Rp. 1.500.000,- (Satu juta lima ratus ribu rupiah)”***.

Faktanya penguasaan tanah sebelum dihibakan kepada Penggugat telah memenuhi asas **Publitas** yaitu “penguasaan fisik tanah secara berturut-turut selama 24 Tahun (1983-2007) sesuai **Sertifikat Hak Milik Nomor : 03147 tanggal 29 September 1983**, barulah Tergugat I membuat surat perjanjian jual beli dengan tergugat II tanggal 06 Agustus 2007.

**14.** Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah melakukan penyerobotan dan mendirikan rumah permanen tanpa alas hak yang sah serta mengizinkan Tergugat III untuk menempati rumah yang dibangun di atas tanah Penggugat tersebut, serta membuat Surat Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II tanggal 06 Agustus 2007 yang di ketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT 04 selaku Tergugat IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat.

**15.** Bahwa perbuatan Tergugat V selaku Lurah kelurahan Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma yang telah mengeluarkan dan menandatangani Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor 590/06/SKT/KLM.049/IV/2017 tanggal 17 April 2017 dan Camat Kecamatan Talo yang mengetahui dan menandatangani Surat Keterangan Tanah (SKT) tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

**16.** Bahwa sebelum gugatan sengketa hak dan perbuatan melawan hukum ini diajukan, Penggugat telah berulang kali menyampaikan teguran kepada Tergugat I agar menghentikan aktivitas membangun rumah dan menyerahkan kembali tanah tersebut kepada Penggugat, namun Tergugat



I tetap saja tidak mengindahkan teguran dari Penggugat dan Tergugat I merasa sebagai pemilik atas sebidang tanah tersebut dengan mengatakan bahwa Tergugat I mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli dari Tergugat II sehingga Penggugat mengambil langkah hukum mengajukan gugatan sengketa hak dan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat I untuk mempertahankan hak atas kepemilikan tanah milik Penggugat.

17. Bahwa berdasarkan hukum Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I sebagaimana pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan **“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugiannya tersebut.”**

18. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah melakukan aktivitas menguasai dan mendirikan rumah permanen serta membuat Surat Perjanjian Jual Beli atas nama Tergugat I yang diketahui dan ditandatangani oleh Tergugat IV selaku ketua RT 04 tanggal 06 Agustus 2007 di atas tanah milik Penggugat yang diperoleh berdasar hibah, telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat baik **Materiil** maupun **Immateriil** sehingga sangat beralasan hukum Penggugat menuntut ganti kerugian kepada Tergugat I sebagai berikut :

1) **Kerugian Materiil**

- a. Biaya operasional untuk proses perkara ini pertama kali dari Bengkulu ke Pengadilan Negeri Tais sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)
- b. Biaya perkara perdata Nomor: 2/Pdt.G/2019/PN.Tais tanggal 06 Mei 2019 sebesar Rp. 4.042.500,- (empat juta empat puluh dua ribu lima ratus rupiah)
- c. Biaya honor kuasa hukum untuk proses perkara ini kembali sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)

2) **Kerugian Immateriil**

Yaitu Tersitanya waktu, pikiran dan tenaga Penggugat karena harus menyelesaikan perkara ini yang kiranya dapat ditaksir dengan nilai uang yakni sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)

19. Bahwa dengan demikian total kerugian yang diderita Penggugat akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang terdiri dari kerugian Materiil dan kerugian Immateriil, yaitu sebagai berikut:

Halaman 11 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Materiil sebesar Rp. 44.042.500,-
- Kerugian Immateriil sebesar Rp. 500.000.000,-
- Total Kerugian sebesar Rp. 544.042.500,-

20. Bahwa untuk menjamin tuntutan ganti kerugian baik Materiil maupun Immateriil yang diajukan oleh Penggugat kepada Para Tergugat sebagaimana point 18 dan 19 di atas, maka Penggugat mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Tais untuk diletakan sita jaminan conservatoir beslag (cb) terhadap barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I yang nantinya akan kami mohonkan melalui Jurunsita Pengadilan Negeri Tais.

21. Bahwa oleh karena Tergugat I telah terbukti tidak beritikad baik, maka untuk menjamin agar putusan ini nantinya dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak *illusoir*, Penggugat mengkhawatirkan perbuatan Tergugat I hendak mengalihkan objek perkara kepada pihak lain, maka bersama ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tais agar meletakkan sita jaminan Conservatoir beslag (cb) terlebih dahulu terhadap objek sengketa berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 6 Agustus 2007 yang diketahui serta ditandatangani oleh Tergugat IV selaku ketua RT 04 yang terletak di kelurahan Masmambang Kecamatan Talo Kabupaten Seluma Provinsi Bengkulu dengan **Tidak Mencantumkan Luas Tanah**, dengan batas-batas sebagai berikut:

- SebelahTimur : berbatasan dengan AsmaraHadi
- SebelahBarat : berbatasan dengan Bahyudin dan Manaf
- SebelahUtara : berbatasan dengan Badruin Muip
- SebelahSelatan : berbatasan dengan PLN

22. Bahwa agar putusan ini nantinya tidak sia-sia (*illusoir*) dan dapat dilaksanakan secara sukarela oleh Para Tergugat maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tais untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari akibat kelalaiannya dalam melaksanakan isi Perintah Putusan Pengadilan Negeri Tais.

23. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan yang didasarkan bukti-bukti yang sahsertatidak dapat disangkalagikebenarannya oleh Para Tergugat, menjadikan Gugatan Penggugat Memenuhi Syarat Limitatif untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (*verzet*), banding dan kasasi

Halaman 12 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*uitvoerbaar bij voorrad*). (Vide pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) Rbg serta Pasal 332 Rv, surat edaran Mahkamah Agung RI nomor 3 tahun 2000 jo surat edaran Mahkamah Agung ri nomor 4 tahun 2001 (vide Pasal Putusan Nomor 32/Pdt.G/2009/ PN.PKP).

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan di atas, mohon kiranya Kepada Ketua Pengadilan Negeri Tais Cq. Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini agar berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI :

- Menghukum Tergugat I, dan Tergugat III untuk menghentikan seluruh aktivitas di atas Tanah Hak Milik Penggugat.

## DALAM KONVENS

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah hak milik sertifikat Nomor : 03147 yang terletak di Kelurahan Masmambang, Kecamatan, Talo, Kabupaten Seluma seluas 3.309 M<sup>2</sup> (Tiga Ribu Tiga Ratus Sembilan Meter Persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur/gambar situasi tanggal 29-09-1983 nomor : 00798/1983, yang diperoleh dari HIBAH Berdasarkan Akta Hibah nomor : 216/2017 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HENNY YUNITA SARI, S.H., M.Kn.
3. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 06 Agustus 2007 antara Tergugat I dan Tergugat II yang diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT. 04 Kelurahan Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma selaku Tergugat IV cacat hukum sehingga tidak berkekuatan hukum.
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI adalah Merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan Sah dan Berharga terhadap Sita Jaminan **conservatoir beslag (cb)** atas sebidang tanah yang terletak di RT 04 Kelurahan Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma atas nama Tergugat I berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 6 Agustus 2007 yang diketahui serta ditandatangani oleh Tergugat IV selaku ketua RT 04 yang terletak di Kecamatan Talo Kabupaten Seluma Provinsi Bengkulu dengan **Tidak Mencantumkan Luas Tanah**, dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 13 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SebelahTimur : berbatasan dengan Asmara Hadi
- SebelahBarat : berbatasan dengan Bahyudin dan Manaf
- SebelahUtara : berbatasan dengan Badruin Muip
- SebelahSelatan : berbatasan dengan PLN

6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan **concernatoir beslag (cb)** atas barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II.

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas kerugian Materiil maupun kerugian Immateriil sebesar:

- Kerugian Materiil sebesar Rp. 44.042.500,-
- Kerugian Immateriil sebesar Rp.500.000.000,-
- Total Kerugian sebesar Rp.544.042.500,-

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (**dwangsom**) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari akibat kelalaiannya dalam melaksanakan isi perintah putusan pengadilan negeri Tais.

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (**verzet**), banding dan kasasi (**uitvoerbaar bijvoorad**).

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk mengosongkan tanah yang menjadi objek sengketa milik Penggugat.

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI untuk tunduk dan patuh terhadap putusan.

12. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat Perkara ini.

## ATAU

Jika Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aquo et bono**).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya tersebut, Tergugat I hadir dengan kuasanya tersebut, Tergugat VI hadir, Turut Tergugat hadir, Tergugat II melalui surat menyatakan tidak akan hadir karena alasan kesehatan, Tergugat III, IV dan Tergugat V tidak datang menghadap ataupun menyuruh wakilnya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka sebagaimana disebutkan dalam Pasal 149 ayat (1) RBg Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sudah tidak akan menggunakan haknya untuk membela kepentingan hukumnya dalam perkara ini

Halaman 14 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas

### 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

dan persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

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 Erwindu, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tais, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 09 Maret 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## **PENDAHULUAN**

Bahwa pada Pendahuluan ini Tergugat I sekedar melengkapi hal-hal yang telah Penggugat paparkan pada Pendahuluan huruf A. Latar belakang, Surat Gugatan Penggugat telah memaparkan tentang kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Milik atas tanah. Bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah tidak memiliki nilai pembuktian yang bersifat mutlak. Dalam praktek telah berapa banyak Sertifikat Hak Milik atas tanah yang di batalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dan telah berapa banyak Sertifikat Hak Milik atas tanah yang dinyatakan tidak berkekuatan hukum oleh Pengadilan Negeri, salah satu contoh Putusan Pengadilan Negeri Argamakmur Nomor : 6/Pdt.G/2015/PN.Agm, tanggal 8 Maret 2016 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bengkulu Nomor : 14/PDT/2016/PN.Agm, tanggal 6 September 2016 Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 818 K/Pdt/2017, tanggal 30 Agustus 2017, salah satu amar putusannya menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 309/PN, tanggal 06 Maret 1987, Surat Ukur nomor : 366/PT/BU/PRONA/1987 atas nama NURJIMIN "dinyatakan tidak berkekuatan hukum".

Bahwa Sertifikat merupakan bukti kepemilikan tanah yang paling kuat. Akan tetapi banyak kasus sengketa tanah memperlihatkan bahwa bukti kepemilikan sertifikat ternyata tidak mutlak lantaran kerap terjadi sertifikat tanah ganda atau data fisik dan data yuridis cacat hukum.

Bahwa ada empat hal prinsip yang harus dipenuhi dalam penerbitan sertifikat:

1. Status atau Dasar Hukum Kepemilikan Tanah.

*Halaman 15 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*

### 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)



Hal ini diperlukan untuk mengetahui dengan dasar apa tanah tersebut diperoleh, apakah melalui proses jual-beli, hibah, warisan, atau tukar-menukar. Selain itu, perlu diketahui pula riwayat kepemilikan tanah.

## 2. Letak dan luas tanah

Hal ini disebut sebagai kepastian obyektif yang dinyatakan dalam bentuk surat ukur atau gambar situasi (GS) untuk memastikan letak, batas, bentuk, dan luas tanah tersebut. Dengan demikian, tanah yang dimaksud tidak tumpang tindih dengan tanah milik orang lain. Lebih penting lagi, untuk memastikan bahwa obyek tanah tersebut tidak fiktif.

## 3. Identitas Pemegang Hak

Identitas pemegang hak disebut juga kepastian subyektif. Gunanya untuk memastikan siapa pemegang hak atas tanah tersebut dan apakah dia benar-benar mendapatkan tanah dengan sah.

## 4. Prosedur Penerbitan Sertifikat

Prosedur penerbitan harus memenuhi azas pembeli sitas. Maksudnya, pemohon harus mengumumkan kepada kantor kelurahan atau kantor pertanahan setempat tentang adanya permohonan hak atas tanah tersebut, agar pihak lain yang merasa keberatan dapat mengajukan sanggahan sebelum sertifikat diterbitkan. Pengumuman tersebut hanya perlu untuk pemberian sertifikat baru, bukan balik nama.

Bila ada cacat hukum, alias salah satu dari empat prinsip tersebut tidak memenuhi syarat, maka konsekuensinya pihak ketiga yang memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut dapat mengajukan permohonan pembatalan sertifikat, baik melalui putusan pengadilan, maupun putusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

Bahwa Sistem pendaftaran tanah di Indonesia dikenal sistem pendaftaran yang mengandung unsur Negatif yang mengandung unsur Positif. Dengan demikian Negara tidak menjamin bahwa Sertifikat yang disajikan sudah benar. Apabila ternyata dikemudian hari terdapat tuntutan atau gugatan dengan membuktikan prosedur penerbitannya cacat hukum, maka sertifikat yang sudah ada dapat dibatalkan.

Bahwa untuk mengungkap kebenaran mengenai prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 03147/1983 atas nama Penggugat Konvensi disamping mengungkap fakta-fakta kronologis kepemilikan tanah sengketa maka sangat perlu Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma) untuk



memaparkan didepan persidangan secara obyektif tentang prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 03147/1983 atas nama Penggugat Konvensi tersebut.

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas dan jelas ;
2. Bahwa Surat Gugatan Penggugat cacat formil mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkverklaard) karena obyek gugatan salah obyek atau Error In Objecto, dengan alasan :

2.1. Bahwa berdasarkan Posita Gugatan angka 1, Penggugat memiliki sebidang tanah Hak Milik berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 03147, luas 3.309 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : berbatasan

dengan Manap dan Tamran

- **Sebelah Barat** : berbatasan dengan

**Jalan Raya Tais**

**Manna dan Sungai Air Pring**

- Sebelah Utara : berbatasan dengan

Manap dan Tiha

- **Sebelah Selatan** : berbatasan dengan

**Rosita dan Hairudin**

2.2. Bahwa berdasarkan Posita angka 7 Obyek Sengketa dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : berbatasan

dengan Asmara Hadi

- **Sebelah Barat** : berbatasan dengan

**Bahyudin dan Manap**

- Sebelah Utara : berbatasan dengan

Badrun Muip

- **Sebelah Selatan** : berbatasan dengan

**PLN**

Bahwa dari dalil-dalil tersebut batas-batas Obyek Sengketa tidak sama atau berbeda dengan batas-batas tanah milik Penggugat, seharusnya batas-batas tersebut harus sama ;

2.3. Bahwa Gugatan Penggugat Error in Objecto terungkap dari keterangan saksi Husmawati, saksi Asmara Hadi, saksi Saprin dan saksi Ramdhan. Saksi-saksi tersebut yang telah diperiksa di bawah sumpah pada Perkara Perdata Nomor: 02/Pdt.G/2019/PN.Tas, yang merupakan perkara yang sama dan telah di Putus tidak dapat diterima (NO).



2.4. Bahwa luas dan Sketsa lokasi antara tanah milik Penggugat (Sertifikat Hak Milik No. 03147/1983) dengan Obyek Sengketa (tanah milik Tergugat I) juga berbeda.

3. Bahwa faktanya adalah tanah milik Tergugat I atau tanah sengketa, fisiknya dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Elisna Hikma Nelsi ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Desa/Gang ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Desa/Gang ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Rosita Febriati ;

Bahwa hal semakin membuat jelas dan terang Surat Gugatan Penggugat cacat formil, karena disusun tidak cermat dan lengkap, (*obsucure*) oleh karenanya surat gugatan Penggugat mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*) karena obyek gugatan atau obyek yang disengketakan tidak jelas batas-batasnya.

Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 9 Juli 1973, NO. 81/ K/Sip/1971, setelah dilakukan Pemeriksaan Setempat, ternyata batas-batas tanah sengketa tidak sama dengan batas-batas tanah dalam surat gugatan, untuk hal yang demikian gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

4. Bahwa Surat Kuasa Penggugat tertanggal 05 Desember 2019 terdapat 2 (dua) penerima kuasa yaitu :

- ZAINAL ABIDIN TUATOY.S.H.
- HEFFER SATRIA ,S.H.

Bahwa pada persidangan tanggal 24 Februari 2020, Penggugat bermaksud menambah kuasa hukum dengan menyerahkan Surat Kuasa dengan penerima kuasa BENDRA WARDANA, S.H. Berdasarkan Pasal 1816 KUH Perdata yang berbunyi,

*"Pengangkatan seorang kuasa baru, untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai hari diberitahukannya kepada orang yang belakangan ini tentang pengangkatannya tersebut".*

Bahwa dari ketentuan Pasal 1816 KUH Perdata tersebut dimaknai surat kuasa terbaru menarik surat kuasa terdahulu, sehingga surat kuasa pertama menjadi tidak berlaku lagi, sehingga kemudian yang berhak mewakili sebagai kuasa hukum Penggugat hanya BENDRA WARDANA, S.H.

Bahwa dengan masih bertahannya penerima kuasa terdahulu sebagai kuasa hukum berdasarkan surat kuasa yang pertama tersebut, berakibat legal standing kuasa Penggugat atas nama ZAINAL ABIDIN TUATOY.S.H., dan HEFFER SATRIA, S.H menjadi cacat, menjadi tidak berwenang untuk

*Halaman 18 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



menandatangani surat gugatan tersebut. Sementara Penerima Kuasa kemudian yaitu, BENDRA WARDANA, S.H tidak menanda tangani surat gugatan tersebut, tentulah berakibat surat gugatan menjadi cacat karena ditanda tangani oleh Pihak yang tidak berwenang, sehingga surat gugatan tersebut mutatis mutandis menjadi gugur karena cacat, sehingga patutlah untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

## DALAM KONVENSI

1. Bahwa segala sesuatu yang tertuang dalam eksepsi di atas mohon di anggap bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini ;
2. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan jelas akan kebenarannya ;
3. Bahwa kehadiran Tergugat II dalam perkara ini sangatlah penting dalam mengungkap kebenaran dan mengungkap kebohongan Penggugat, karena sesungguhnya yang harus menghadapi gugatan Penggugat adalah Tergugat II, karena Tergugat II dapat mengungkapkan fakta-fakta dan kronologisnya tanah sengketa sehingga dapat mematahkan dalil-dalil gugatan Penggugat ;
4. Bahwa tanah sengketa atau tanah yang dibeli Tergugat I dari Tergugat II bukanlah tanah milik Penggugat, didukung oleh adanya fakta berdasarkan Surat Keterangan Pemindahan Hak Milik tanggal 23 Januari 1966, tanah sengketa atau tanah yang dibeli Tergugat I dari Tergugat II merupakan tanah warisan yang berasal dari Mardansyah untuk Tergugat II atau Tiha Dalina ;
5. Bahwa tanah sengketa sebelum dibeli Tergugat I dikuasai Tergugat II Konvensi yang diperoleh sebagai tanah warisan dari orang tuanya yang bernama Mardansyah, dalil-dalil Penggugat pada gugatannya yang menyatakan telah menguasai fisik tanah sengketa sejak tahun 1983 s/d tahun 2007 dan dalil-dalil Penggugat yang telah berkali-kali menegur Tergugat I adalah dalil-dalil yang mengada-ada atau suatu kebohongan, oleh karena itu dalil-dalil Penggugat tersebut mohon untuk ditolak ;
6. Bahwa jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II telah memenuhi syarat TUNAI (Tergugat I membayar harga tanah sebesar Rp 1.500.000 kepada Tergugat II dan Tergugat II menyerahkan tanahnya kepada Tergugat I) dan memenuhi syarat Terang (proses jual beli dihadapan saksi-saksi dan Pejabat Desa (Ketua RT) dan pada saat jual beli tahun 2007 tanah sengketa di kuasai oleh Tergugat II, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 3438 K/Pdt/1987, tanggal 20 Juni 1989 "Menurut Hukum Adat untuk sahnya jual beli ditentukan 2 syarat, pertama syarat Tunai, Pembeli menyerahkan uangnya dan penjual menyerahkan tanahnya. Syarat kedua Syarat Terang, jual beli dilakukan dihadapan saksi Pejabat Desa. "Bahwa oleh karena jual beli antara Tergugat

*Halaman 19 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



I dengan Tergugat II sah menurut hukum adat maka Tergugat I adalah termasuk Pembeli yang beritikad baik, sesuai dengan Yurisprudensi MARI No. 3201.k/Pdt/1991, tanggal 30 Januari 1996” Pembeli beritikad baik harus dilindungi atau patut memperoleh perlindungan hukum ;

7. Bahwa oleh karena jual beli antara tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II sah menurut hukum dan Tergugat I adalah pembeli beritikad baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum, maka dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum mohon untuk dinyatakan tidak beralasan dan Tergugat I mohon untuk dibebaskan dari membayar ganti rugi, oleh karena itu dalil-dalil Penggugat tersebut mohon untuk ditolak ;

8. Bahwa untuk mengetahui keberadaan tanah suatu Sertifikat Hak Milik atas tanah, harus dilakukan Pengembalian Batas yang dilakukan oleh Juru Ukur Kantor Pertanahan setempat, tanpa dilakukan Pengembalian Batas sebelumnya maka tidak ada dasarnya Penggugat menganggap atau menebak-nebak tanah Sertifikat Hak Milik No. 03147/1983 adalah tanah sengketa atau tanah milik Tergugat I ;

9. Bahwa proses jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II terjadi pada tanggal 6 Agustus 2007, pada tahap beralihnya kepemilikan obyek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat I tidak ada orang lain yang keberatan termasuk juga Penggugat. Setelah obyek sengketa telah dikuasai Tergugat I selama 11 tahun, muncul klaim dari Penggugat dengan menggunakan Sertifikat Hak Milik No. 03147/1983 yang fersil tanahnya tidak cocok dengan obyek sengketa, keadaan ini memperkuat fakta bahwa Sertifikat Hak Milik No. 03147/1983 bukan di atas tanah obyek sengketa, oleh karena itu Tergugat I mohon gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya ;

10. Bahwa benar di atas tanah milik Tergugat I telah diterbitkan Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor : 590/06/SKT/KLM.049/IV/2017, tanggal 17 April 2017 dan Surat Ukur Nomor :06/2017, tanggal 13 April 2017, Bahwa penerbitan Surat Keterangan Tanah (SKT) tersebut oleh Kelurahan Masmambang dan diketahui Camat Kecamatan Talo diterbitkan sesuai dengan prosedur dan kewenangan yang dimiliki dan didasari atas data fisik yang sebenarnya adalah sah menurut hukum, sebagaimana di atur oleh Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, pasal 52 ayat (1) dan (2) yang berbunyi :

*Ayat (1) Syarat sah suatu Keputusan meliputi :*

- a. *Ditetapkan oleh pejabat yang berwenang*
- b. *Dibuat sesuai prosedur, dan*
- c. *Substansi yang sesuai dengan obyek keputusan*

Halaman 20 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas



*Ayat (2) Sahnya keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan AUPB.*

Bahwa oleh karena itu dalil-dalil gugatan Penggugat keliru dan tidak berdasarkan hukum oleh karena itu mohon untuk ditolak ;

11. Bahwa Surat Pernyataan nomor : 590/361/KLM.049/IX/2018, tanggal 18 September 2018 tentang pencabutan Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor : 590/06/SKT/KLM.049/IV/2017, tanggal 17 April 2017 dan Surat Ukur Nomor : 06/2017, tanggal 13 April 2017 yang dilakukan oleh Lurah Masmambang (Tergugat V) dan Camat Kecamatan Talo (Tergugat VI) bertentangan dengan dengan hukum sebagaimana diatur oleh Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, pasal 64 *Ayat (1) Keputusan hanya dapat dilakukan pencabutan apabila terdapat cacat*

- a. *Wewenang ;*
- b. *Prosedur dan/atau*
- c. *Substansi*

*Ayat (2) Dalam hal keputusan dicabut harus diterbitkan keputusan baru dengan mencantumkan dasar hukum pencabutan dan memperhatikan AUPB.*

Bahwa Surat Pernyataan nomor : 590/361/KLM.049/IX/2018, tanggal 18 September 2018 tentang pencabutan Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor : 590/06/SKT/KLM.049/IV/2017, tanggal 17 April 2017 dan Surat Ukur Nomor : 06/2017, tanggal 13 April 2017 yang dilakukan oleh Lurah Masmambang (Tergugat V) dan Camat Kecamatan Talo (Tergugat VI) tidaklah beralasan hukum karena bertentangan dengan pasal 64 ayat (1) dan bentuk surat pencabutan bertentangan dengan pasal 64 ayat (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.

Bahwa oleh karena itu dalil-dalil gugatan Penggugat keliru dan tidak berdasarkan hukum oleh karena itu mohon untuk ditolak ;

12. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 03147/1983 walaupun benar di atas tanah sengketa, maka prosedur penerbitannya mengenai :

- Data fisik
- Data Yuridis

Sangat diragukan kebenarannya karena berdasarkan fakta, tanah sengketa berawal dari tanah Mardansyah yang diwariskan kepada anaknya bernama Tiha Dalina (Tergugat II) berdasarkan Surat Keterangan Pemindahan Hak Milik tanggal 23 Januari 1966 dan dikuasai phisiknya secara terus menerus oleh Tergugat II dan seterusnya pada tanggal 6 Agustus 2007 dijual kepada

*Halaman 21 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



Tergugat I, berdasarkan fakta tersebut sangatlah beralasan hukum maka Sertifikat Hak Milik No. 03147/1983 atas nama Penggugat mohon untuk dinyatakan tidak berkekuatan hukum ;

## DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat I Konvensi hendak mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dan Tergugat II Konvensi, untuk selanjutnya Tergugat I Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat II Konvensi selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi II :
2. Bahwa Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 6 Agustus 2007 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II telah memenuhi syarat Terang dan Tunai, dan tanah yang diperjualbelikan tersebut memang dikuasai Tergugat Rekonvensi II serta pada saat jual beli tidak ada pihak lain yang keberatan. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 3438 K/Pdt/1987, tanggal 20 Juni 1989 Perjanjian jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II adalah jual beli tanah yang sah. Berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 3201.k/Pdt/1991, tanggal 30 Januari 1996 "Pembeli beritikad baik harus dilindungi atau patut memperoleh perlindungan hukum. Berdasarkan fakta-fakta tersebut mohon jual beli tanah antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II dinyatakan sah menurut hukum ;
3. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 03147/1983 walaupun benar di atas tanah sengketa, maka prosedur penerbitannya mengenai :
  - Data fisik
  - Data yuridis

Sangat diragukan kebenarannya karena berdasarkan fakta, tanah sengketa berawal dari tanah Mardansyah yang diwariskan kepada anaknya bernama Tiha Dalina (Tergugat II) berdasarkan Surat Keterangan Pemindahan Hak Milik tanggal 23 Januari 1966 dan dikuasai phisiknya secara terus menerus oleh Tergugat Rekonvensi II dan seterusnya pada tanggal 6 Agustus 2007 dijual kepada Penggugat Rekonvensi, berdasarkan fakta tersebut sangatlah beralasan hukum maka Sertifikat Hak Milik No. 03147/1983 atas nama Tergugat Rekonvensi I, mohon untuk dinyatakan tidak berkekuatan hukum);

4. Bahwa adanya perbedaan data fisik tanah antara obyek sengketa dengan fersil tanah yang dimaksudkan Sertifikat Hak Milik No. 03147/1983 adalah fakta yang yang membuktikan Sertifikat Hak Milik No. 03147/1983 tidak ada hubungannya dengan obyek sengketa atau bukan Sertifikat di atas tanah obyek sengketa. Klaim Penggugat dengan menggunakan Sertifikat

*Halaman 22 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik No. 03147/1983 di atas tanah milik Tergugat I sangat tidak berdasar karena tanpa adanya Pengembalian Batas yang dilakukan oleh Juru Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma ;

Bahwa berdasarkan dalil-dali tersebut di atas, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## DALAM KONVENSI

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

## DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya ;
- Memutuskan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 6 Agustus 2007 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II adalah sah ;
- Memutuskan tanah obyek sengketa atau tanah yang dimaksudkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 6 Agustus 2007 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II adalah sah tanah milik Penggugat Rekonvensi ;
- Memutuskan Sertifikat Hak Milik No. 03147/1983 an. Erma Sarfah atau Tergugat Rekonvensi I tidak berkekuatan hukum.

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## ATAU :

Jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tais yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

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

## DALAM EKSEPSI

### A. Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru Pihak (Error In Pesona)

1. Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya menyatakan Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo.
2. Bahwa gugatan pada dasarnya harus memuat mengenai subjek (para pihak) yang jelas dan tepat agar dapat diketahui pihak-pihak yang ditarik memiliki keterkaitan dengan perihal yang digugat.

Halaman 23 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas



3. Bahwa dalam gugatan telah terjadi kekeliruan, dimana dinyatakan bahwa pada bagian pembukaan yang memuat identitas para pihak dan pada angka I poin ke 7 (tujuh) menyatakan bahwa Turut Tergugat adalah "Badan Pertahanan Republik Indonesia", Atas dasar hal tersebut dapat dijelaskan jika Badan Pertanahan Nasional dan Badan Pertahanan Republik Indonesia adalah instansi yang berbeda dan memiliki tugas dan fungsi yang beda pula.

4. Bahwa selain itu untuk menjadi pihak Tergugat ataupun pihak Turut Tergugat setidaknya pihak yang ditarik tersebut harus memiliki keterlibatan dalam perkara atau permasalahan yang dimaksud. Sehingga apabila suatu pihak tidak memiliki keterlibatan, sudah seharusnya untuk tidak ditarik sebagai pihak Turut Tergugat.

5. Bahwa melihat terhadap dalil-dalil yang dinyatakan Penggugat dalam gugatannya poin demi poin dapat diketahui bahwa tidak terdapat 1 (satu) poin pun dalil yang mengarah pada suatu perbuatan atau tindakan dari Turut Tergugat yang dipermasalahkan atau dipertentangkan oleh Penggugat. Sehingga dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa Turut Tergugat tidak memiliki sangkut paut atau ketelibatan dalam perkara a quo dan pihak Penggugat telah keliru dalam menentukan para pihak.

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tais yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara a quo dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## **B. Eksepsi Gugatan *Nebis In Idem***

1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat dalam Perkara No. 1/Pdt.G/2020/PN.Tas Tanggal 13 Januari 2020 tentang perbuatan melawan hukum adalah gugatan dengan obyek, Pokok Perkara dan Para Pihak yang sama dengan gugatan dalam Perkara No. 2/Pdt.G/2019/PN.Tas yang telah diperiksa dan diputus pada tanggal 18 November 2019 serta telah memiliki kekuatan hukum tetap.

2. Bahwa dalam putusan perkara No. 2/Pdt.G/2019/PN.Tas Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tais telah memeriksa (yang merupakan obyek Gugatan yang sama dengan Gugatan Perkara No. 1/Pdt.G/2020/PN. Tas) dan memutus untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

3. Bahwa berdasarkan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat diketahui bahwa terhadap perkara ini berlaku asas *Nebis*

*Halaman 24 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



*In Idem.* Asas tersebut menyatakan bahwa Perkara yang sama telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*) tidak dapat diajukan kembali ke Pengadilan.

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tais yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.
2. Bahwa semua yang tertuang dalam jawaban bagian Eksepsi tersebut mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam jawaban bagian pokok perkara ini.
3. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara a quo merupakan perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata diatur mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum merupakan unsur yang bersifat kumulatif, sehingga apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.
5. Bahwa dalam dalil-dalil Pengugat dalam gugatannya, Penggugat tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau aturan hukum lainnya yang dilanggar oleh Turut Tergugat .
6. Bahwa melihat terhadap dalil-dalil yang dinyatakan Penggugat dalam gugatannya poin demi poin dapat diketahui bahwa tidak terdapat 1 (satu) poin pun dalil yang mengarah pada suatu perbuatan atau tindakan dari Turut Tergugat yang dipermasalahkan atau dipertentangkan oleh Penggugat. Sehingga dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa Turut Tergugat tidak memiliki sangkut paut atau ketelibatan dalam perkara a quo.
7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil penggugat pada bagian hubungan hukum poin ke 7 (tujuh) yang menyatakan bahwa *Turut Tergugat adalah selaku pihak yang akan menjelaskan tentang mekanisme diterbitkannya sertipikat, sertipikat pengganti mau peralihan hak kepada Penggugat.*
8. Bahwa sebelumnya perlu Turut Tergugat jelaskan bahwa seluruh proses yang dilakukan dalam proses penerbitan sertipikat serta peralihanya terhadap tanah obyek sengketa telah dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

*Halaman 25 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



9. Bahwa selain itu Kantor Pertanahan tidak menolak permohonan pelayanan yang telah melengkapi administrasi karena penolakan hanya dapat dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

10. Bahwa atas dasar tersebut telah jelas bahwa Turut Tergugat dalam perkara a quo tidak dapat ditarik menjadi salah satu pihak yang berperkara. Karena perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diajukan Penggugat.

11. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tais yang mulia, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo dan menyatakan dalil-dalil Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat tidak dapat diterima.

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam eksepsi Turut Tergugat sebagaimana termaksud di atas maka, Turut Tegugat mohon agar Majelis Hakim yang mulia pada Pengadilan Negeri Tais yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
3. Menyatakan Turut Tergugat tidak memiliki terkaitan terhadap Perkara a quo dan mengeluarkan Turut Tergugat dari perkara a quo.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi, Jawaban dan Rekonvensi dari Tergugat I, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 03 April 2020;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dan Jawaban dari Turut Tergugat, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 03 April 2020;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, Turut Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 09 April 2020;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, Tergugat I mengajukan Duplik tertanggal 13 April 2020;

*Halaman 26 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya **Penggugat** telah mengajukan bukti surat yang berupa fotokopi bertanda P-1 sampai dengan P-11 yakni sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 03147/1983, Luas 3309 m<sup>2</sup> atas nama Erma Sarfah yang terletak di Provinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma Kecamatan Talo Kelurahan Masmambang, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Hibah Notaris/PPAT Henny Yunita Sari, S.H., M.Kn. Nomor 216/2017 tanggal 19 Juni 2017, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bea Perolehan atas Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas nama wajib pajak Erma Sarfah, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Erma Sarfah, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat PT PLN Cabang Bengkulu Nomor Mn.010/Tek/1988, tanggal 3 Juni 1988 Perihal Penyelesaian Sertifikat Tanah PLTD Masmambang Bengkulu Selatan, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkulu Selatan Nomor 530.2312 tanggal 18 Oktober 1996 Perihal Sertifikat Tanah, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Laporan Kehilangan Nomor LP-C/689/VII/2016/SIAGA SPKT III, tanggal 22 Juli 2016, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan di bawah sumpah tanggal 06 Desember 2016, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kliping Koran RB tanggal 29 Januari 2017 yang berisi Pengumuman Tentang Sertifikat Hilang atas nama Syahril Arpa, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Kelurahan Masmambang Nomor 005/299/KLM.049/VIII/2018, tanggal 03 Agustus 2018 Tentang Undangan Mediasi, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan dari Kelurahan Masmambang Nomor 590/361/KLM.049/IX/2018, tanggal 18 September 2018, diberi tanda bukti P-11.

Fotokopi tersebut telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti P-6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, semua Bukti Surat tersebut

*Halaman 27 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*

#### 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)



telah bermeterai cukup sesuai dengan Undang-Undang sehingga dapat dipergunakan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, Penggugat juga menghadirkan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

## 1. Saksi **ANDI**

- Bahwa saksi mengenal pihak Penggugat tapi tidak kenal dengan pihak Para Tergugat, tidak ada hubungan keluarga maupun semenda dengan Penggugat dan Para Tergugat, tidak ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat maupun Para Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat adalah anak pasangan dari Saudari Arpah dan Saudara Syahril;
- Bahwa saksi tinggal di Desa Kampai sejak tahun 1982 yang berjarak berkelang 1 (satu) desa;
- Bahwa saksi lahir dan tinggal di Masmambang berdekatan dengan rumah Saudari Arpah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui orang tua dari Arpah;
- Bahwa saksi mengetahui Arpah 4 (empat) bersaudara;
- Bahwa saksi tahu ada tanah Arpah dibelakang PLN, karena saksi tahu ditanah tersebut ditanam tanaman tumbuh seperti duku, langsung, rambutan, cengkeh dan lain-lain karena ketika saksi masih kecil mengambil buah duku ditanah tersebut tapi dilarang karena milik Saudari Arpah;
- Bahwa saksi mengetahui kalau tanah itu milik Arpah karena Arpah yang mengurus tanah dan menanam tanaman ditanah tersebut yang tanahnya berada dibelakang PLN;
- Bahwa di Masmambang, saksi tinggal bersama orang tua saksi (Munaf dan Rosmaini) yang sekarang lokasi tersebut sudah dijadikan musolah;
- Bahwa saksi mengetahui saudara dari Arpah adalah Teha, Rahma, Mahyudin dan Arpah;
- Bahwa saksi tidak mengenal Tahir dan Mardansyah;
- Bahwa saksi mengetahui tanah itu milik Arpah sekitar tahun 1972 ketika saksi kelas 5 sekolah dasar sekira umur 10 (sepuluh) tahun;
- Bahwa ada rumah ditanah tersebut namun saksi tidak tahu itu rumah milik siapa dan asal usulnya;
- Bahwa posisi rumah orang tua saksi lebih kurang 250 (dua ratus lima puluh) meter dari tanah milik Arpah dan melewati sungai;
- Bahwa dilahan tersebut dulu sampai sekarang ada rumah yang ditempati oleh Bahyu namun saksi tidak tahu asal-usul tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dari mana Arpah mendapatkan tanah tersebut;

Halaman 28 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas



- Bahwa tanah Arpah ada 2 (dua) bidang, berada di tanah yang disengketakan sekarang dan ada juga di seberang sungai;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada rumah Tergugat I di sekitar tanah sengketa tersebut;
- Bahwa dulu saksi tidak mengetahui ada tanah milik Rahma di Masmambang;
- Bahwa dibelakang PLN ada rumah tua yang ditempati oleh Keluarga Bahyu sedang dibelakangnya lagi ada juga rumah yang dibangun yaitu Rahma orang tua dari Tergugat I kurang lebih dibangun 5 (lima) tahun yang lalu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah tersebut dialihkan ke siapa;
- Bahwa saksi meninggalkan Desa Masmambang sekira umur 16 (enam belas) tahun;
- Bahwa saksi tahu Teha, tapi tidak pernah ketemu di Masmambang hanya bertemu di Linggau dan Teha berdomisili di Linggau;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar bahwa tanah tersebut milik Teha, sepengetahuan saksi tanah tersebut milik Arpah dari perkataan orang-orang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah yang menjadi sengketa sekarang sudah dibagi-bagikan dengan ahli warisnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut sudah dijual kepada Bahyu, didepannya kantor PLN dan sedang di belakang nya ada tanaman-tanaman.];
- Bahwa ketika ditunjukkan bukti P-1, saksi mengenai tanah tersebut merupakan tanah yang menjadi sengketa pada perkara ini.

## 2. Saksi **UJANG ROSMANTO**

- Bahwa saksi mengenal Penggugat tapi kenal dengan Para Tergugat, tidak ada hubungan keluarga maupun semenda dengan Penggugat dan Para Tergugat, tidak ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat maupun Para Tergugat;
- Bahwa saksi sekarang tinggal di Serambi Gunung, nenek saksi tinggal di Masmambang yang berdekatan dengan tanah milik Arpah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dari mana Arpah mendapatkan tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui dari orang tua saksi jika tanah tersebut milik Arpah, pemberian dari orang tua Arpah;
- Bahwa tanah milik Rahma berada diseberang sungai sedangkan tanah milik Teha dijual kepada Bahyudin;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada tanah milik Teha yang dijual dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui orang tua dari Saudara Arpah;

Halaman 29 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas



- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah yang di sengkatakan tersebut ada milik Saudara Rahma, setahu saksi tanah milik Saudara Rahma berada diseborang sungai dekat musholah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah sengketa tersebut adalah tanah warisan;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar sebelumnya ada masalah dengan Arpah mengenai tanah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah yang menjadi sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah sengketa tersebut merupakan tanah warisan;
- Bahwa saksi mengetahui kalau tanah tersebut menjadi sengketa karena perkara ini di bawa sampai kepersidangan;
- Bahwa saksi mengetahui objek yang menjadi sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menanam tanaman tumbuh tersebut, karena sekarang disekitar tanah tersebut tempat saksi mencari rumput untuk sapi milik saksi;
- Bahwa tidak ada bangunan di tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanahnya dengan jelas hanya setahu saksi tanah tersebut berbatas dengan saudara Manaf;
- Bahwa di Masmambang tidak pernah ada rebut-ribut;
- Bahwa saksi tidak mengenal Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau adik beradiknya Arpah juga memiliki tanah dilokasi sangketa tersebut;
- Bahwa yang sekarang megelola tanah tersebut adalah Arpah;
- Bahwa ketika ditunjukkan bukti P-1, saksi mengenali tanah tersebut merupakan tanah yang menjadi sengketa pada perkara ini.

Menimbang, bahwa untuk mendukung dan memperkuat dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi, Jawaban dan Rekonvensinya, pihak **Tergugat I** telah mengajukan bukti surat yang berupa fotokopi bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-7 yakni sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 06 Agustus 2007 antara Tiha binti Mardansyah dengan Rina Agustianengsih, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kuitansi Angsuran Tanah di Desa Masmambang, diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan memberikan hak pada anak masing-masing tertanggal 03 Januari 1968, diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat Keterangan Pemindahan Hak Milik, diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan tertanggal 06 Februari 2017, diberi tanda bukti T.I-5;

*Halaman 30 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Tanah Nomor 590/06/SKT/KLM.049/IV/2017 bulan April 2017, diberi tanda bukti T.I-6;

7. Fotokopi sesuai dengan salinan resminya Putusan Nomor 2/Pdt.G/2019/PN Tas tanggal 18 November 2019, diberi tanda bukti T.I-7.

Fotokopi tersebut telah disesuaikan dengan asli maupun salinan resminya kecuali bukti T.I-4, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, semua Bukti Surat tersebut telah bermeterai cukup sesuai dengan Undang-Undang sehingga dapat dipergunakan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, Tergugat I juga menghadirkan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi HUSMAWATI

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Para Tergugat, tidak ada hubungan keluarga maupun semenda dengan Penggugat dan Para Tergugat, tidak ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat maupun Para Tergugat;
- Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan sebagai saksi berkaitan dengan masalah asal usul tanah di kelurahan Masmambang;
- Bahwa saksi mengenal Mardansyah dan Sabaina, mereka adalah kakek dan nenek saksi dari orang tua laki-laki saksi;
- Bahwa anak-anak dari Mardansyah dan Sabaina adalah Teha, Arpah, Tahir, Islamiah, Rahma dan Mahyudin;
- Bahwa tanah yang ada kantor PLN nya sebelumnya tanah milik Tahir sedang rumah dan belakangnya tanah tersebut ditanami cengkeh, kelapa merupakan tanah Milik Teha yang sekarang ini rumah dijual kepada Mariam dan Bahyu, sedang tanah dibelakangnya, saksi tidak tahu sudah dijual atau belum;
- Bahwa saksi mengetahui kepemilikan tanah tersebut karena pernah diberitahu oleh Mardansyah tentang kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa nama orang tua saksi adalah Harun, yang merupakan sepupu dari Teha;
- Bahwa ada sawah yang di wariskan oleh Mardansyah, yang letaknya dekat sungai jauh dari lokasi tanah sengketa;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat I, yang merupakan anak dari Rahma;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah warisan yang diberikan kepada anak-anak oleh Saudara Mardansyah ada sertifikatnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah yang menjadi sengketa ini sudah ada sertifikatnya;
- Bahwa semua tanah milik Mardansyah sudah diwariskan semua ke anak-anaknya sekitar tahun 1966;

Halaman 31 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas



- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut sudah diberikan ke anak-anaknya dari cerita nenek saksi (saudara Mardansyah) ketika saksi umur 5 (lima) tahun;
- Bahwa saksi tinggal dikelurahan Masmambang dekat dengan rumah nenek (saudara Mardansyah) lebih kurang berjarak 1 (satu) kilometre;
- Bahwa batas-batas dari tanah milik anak-anak Mardansyah, yang merupakan bangunan PLN tersebut adalah tanah milik Tahir sedangkan rumah yang berada di belakang PLN yang sudah ada sejak tahun 1966 adalah rumah milik Teha yang kemudian dijual dengan Bahyu dan Mariam sedang dibelakang rumah tersebut milik Teha yang saksi tahu sudah dijual dengan Tergugat I yang dibangun rumah;
- Bahwa tanah milik Arpah diseberang sungai tidak ada dilokasi tanah yang menjadi sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah dari Saudari Teha;
- Bahwa saksi tidak mengetahui PLN beli atau mengontrak ditanah tersebut, setahu saksi PLN tegak di sana sejak tahun 1975;
- Bahwa sebelumnya tidak pernah ada masalah dengan tanah yang dimiliki oleh Saudari Teha tersebut;
- Bahwa Tergugat I tidak ingat sejak kapan Tergugat I membeli tanah pada Teha;
- Bahwa Arpah tidak memiliki tanah di lokasi sengketa;
- Bahwa yang memperkarakan tanah obyek sengketa adalah anak Arpah yaitu Penggugat;
- Bahwa Arpah mengatakan bahwa tanah tersebut miliknya sejak sekitar sepuluh tahun yang lalu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah milik Arpah sudah diwariskan pada anak-anaknya;
- Bahwa Arpah sekarang adadi Kelurahan Masmambang dirumahnya yang berseberangan sungai dengan tanah yang disengketakan sekarang;
- Bahwa ketika ditunjukkan bukti P-1, saksi menyatakan rumah tua ada di lokasi sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang menjadi sengketa sekarang adalah tanah milik Teha ketika Mardansyah bersama orang tua laki-laki saksi (Harun) ngobrol dan saksi juga berada dirumah Saudara Mardansyah tersebut;
- Bahwa yang menanam mengurus tanaman di tanah yang menjadi sengketa tersebut adalah Mardansyah;
- Bahwa yang mengambil buah yang berada di tanah tersebut sebelumnya adalah Arpah yang sering mengambil buah duku di lokasi

Halaman 32 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas



tanah tersebut sekira tahun 1966, namun sekarang Tergugat I karena saksi melihat Tergugat I yang mengurus tanah tersebut.

- Bahwa orang tua saksi (Harun) memiliki tanah disekitar tanah yang menjadi sengketa, namun sekarang sudah dijual;

## 2. Saksi SAPRIN

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Para Tergugat, tidak ada hubungan keluarga maupun semenda dengan Penggugat dan Para Tergugat, tidak ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat maupun Para Tergugat;

- Bahwa saksi mengetahui dijadikan sebagai saksi dalam perkara ini berkaitan dengan masalah sengketa tanah milik Saudari Teha di Desa Masmambang;

- Bahwa saksi mengetahui kalau tanah yang menjadi sengketa tersebut milik Teha dari cerita Mardansyah, orang tua laki-laki Saudari Teha sendiri;

- Bahwa Teha mendapatkan tanah tersebut dari warisan orang tuanya yaitu saudara Mardansyah;

- Bahwa letak tanah Arpah berada diseborang air Pring didekat rumah saksi;

- Bahwa tanah tempat PLN sebelumnya milik Tahir;

- Bahwa setahu saksi, Tahir memiliki Anak yang bernama Man yang tinggal di Palembang;

- Bahwa saksi mengenal istri Mardansyah yang bernama Sabaina;

- Bahwa Teha pindah ke lubuk linggau ikut suaminya yang bertugas sebagai TNI, namun sekali-kali pulang ke Desa Masmambang;

- Bahwa rumah tua di lahan sengketa tersebut dibangun sekira tahun 1960 oleh Teha;

- Bahwa saksi tinggal di Desa Masmambang sejak tahun 1972;

- Bahwa saksi mengenal Mardansyah sejak sekira tahun 1960 dan merupakan teman mengobrol;

- Bahwa tidak ada obrolan khusus pada waktu itu, namun Saudara menceritakan telah membagi tanah-tanah miliknya ke anak-anaknya;

- Bahwa Arpah tidak ada memiliki tanah maupun rumah di belakang PLN;

- Bahwa saksi tidak pernah melihat Penggugat ataupun Arpah ada mengelola ataupun mengurus tanah tersebut;

- Bahwa saksi mengetahui tanah obyek sengketa sekarang milik Tergugat I karena pernah membantu membangun rumah tersebut.

## 3. Saksi MARYAM

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Para Tergugat, tidak ada hubungan keluarga maupun semenda dengan Penggugat dan Para Tergugat, tidak ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat maupun Para Tergugat;

Halaman 33 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas



- Bahwa saksi tinggal di Desa Masmambang dengan membeli tanah seharga Rp 650.000,00 (enam ratus lima puluh ribu rupiah) dengan ukuran 25x27 m<sup>2</sup> ditahun 1985 yang diatas tanah tersebut ada bangunan rumahnya, tanah tersebut dibeli saksi dari Zaini, yang sebelumnya di beli Zaini dari Teha;
- Bahwa batas-batas tanah yang saksi beli, didepannya berbatas dengan tanah milik Taher yang merupakan kakak dari Teha yang sekarang tanah tersebut dibangun kantor PLN, sedang dibelakang tanah milik Teha yang sebelumnya hanya ada tanaman duku, bacang dan sebagainya yang sekarang dibeli oleh Tergugat I dan dibangun rumah yang diurus oleh Saudari Nelly, dan sebelah kiri berbatas dengan Saudara Abdul Manaf;
- Bahwa tanah Arpah terletak disebatang sungai, tidak berdekatan dengan tanah yang saksi beli tersebut;
- Bahwa tidak mengetahui apakah tanah yang dibeli saksi tersebut sebelumnya memiliki sertifikat;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menanam dan mengurus ditanah tersebut karena tanaman tersebut sudah ada sebelumnya saksi tinggal disana, saksi hanya melihat ketika duku itu berbuah, Arpah yang mengambil buahnya;
- Bahwa saksi mengetahui Taher memiliki Anak bernama Herman yang berdomisili di Pelembang dan Yas;
- Bahwa Arpah datang ditahun 2019 dengan membawa ketua RT dan menunjukkan sertifikat yang menyatakan tanah/rumah yang saksi tempati adalah milik nya;
- Bahwa tanah/rumah yang saksi beli dari Zaini yang saksi tempati sekarang sebelumnya merupakan tanah milik Teha dari pemberian orang tua Teha;
- Bahwa Arpah sebelumnya pernah datang kerumah sambil menangis dikarenakan tanah yang saksi ketahui milik Teha yang selama ini Arpah urus dijual oleh Teha tanpa memberikan uang kepada Saudari Arpah;
- Bahwa saksi kemudian mengatakan jangan menangis disini, langsung sampaikan saja pada Teha atau Tergugat I;
- Bahwa saksi ada surat jual beli dengan Zaini, namun surat tanah tidak ada dan saksi menempati rumah tersebut sejak beli sampai sekarang;
- Bahwa tanah dibagian belakang tersebut tidak ada ditebas oleh Arpah karena hutan rimba hanya beberapa tanaman tumbuh disana berupa duku, bacang dan lain sebagainya;

Halaman 34 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas



- Bahwa tanah dan bangunan yang saksi tempati ada sertifikatnya atas nama saksi yang terbit ditahun 2017;
  - Bahwa saksi membuat sertifikat atas tanah yang ditempati dengan dasar pihak Agraria datang untuk mengukur, saksi dapat sertifikat tersebut dengan cara prona dan yang mengurus sertifikat tersebut dari kantor Lurah;
  - Bahwa saksi membayar PBB atas tanah tersebut;
  - Bahwa yang memiliki tanah dibagian belakang tanah yang saksi tempati sekarang adalah Tergugat I yang diperoleh dengan membelinya dari Teha, namun yang mengurus tanah tersebut adalah Nelly yang merupakan keluarga dari orang tua laki-laki Tergugat I;
  - Bahwa disana ada bangunan rumah yang dibangun lebih kurang 6 (enam) tahun yang lalu oleh Tergugat I.
4. Saksi ASMARA HADI
- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Para Tergugat, tidak ada hubungan keluarga maupun semenda dengan Penggugat dan Para Tergugat, tidak ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat maupun Para Tergugat;
  - Bahwa saksi mengetahui dihadirkan sebagai saksi terkait masalah sengketa tanah di belakang kantor PLN di Desa Masmambang;
  - Bahwa setahu saksi yang menjadi sengketa tersebut adalah milik Saudari Teha;
  - Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut milik Saudari Teha dari cerita orang lain;
  - Bahwa saksi memiliki tanah yang saksi beli dari Zalma yang berbatasan dengan tanah milik Teha yang menjadi objek sengketa saat ini;
  - Bahwa tanah tersebut sudah saksi jual kepada Rosita;
  - Bahwa saksi tidak ada bukti secara fisik mengenai batas tanah saksi yang berbatasan dengan tanah milik Teha;
  - Bahwa ketika saksi membeli maupun menjual tidak ada sertifikat atas tanah tersebut, hanya kuitansi jual beli;
  - Bahwa tidak ada tertera batas-batas, yang saksi tahu, tanah yang saksi beli bersebelahan dengan tanah Teha;
  - Bahwa saksi membeli tanah tersebut tahun 1982 senilai Rp.60.000,00 (enam puluh ribu rupiah);
  - Bahwa saksi menjual tanah tersebut tahun 2011 senilai Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
  - Bahwa saksi mengetahui dari Saudara Harun bahwa tanah tersebut berbatasan dengan tanah Teha;
  - Bahwa tanah milik Teha lebih luas dibandingkan dengan tanah milik saksi.

Halaman 35 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas



Menimbang, bahwa untuk mendukung dan memperkuat dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dan Jawabannya, **Turut Tergugat** telah mengajukan bukti surat yang berupa fotokopi bertanda TT-1 sampai dengan TT-3 yakni sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai aslinya Buku Tanah dan Surat Ukur Hak Milik Nomor 03147 Desa Masmambang Kecamatan Talo Tahun 1983 atas nama Erma Sarfah, diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotokopi sesuai aslinya Warkah Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik Nomor 03147/Masmambang Tahun 2017, diberi tanda bukti TT-2;
3. Fotokopi sesuai aslinya Warkah Peralihan Hak Milik Nomor 03147/Masmambang melalui Hibah Tahun 2017, diberi tanda bukti TT-3.

Fotokopi tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, semua Bukti Surat tersebut telah bermeterai cukup sesuai dengan Undang-Undang sehingga dapat dipergunakan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 tertanggal 15 November 2001 dimana Mahkamah Agung RI memerintahkan agar sengketa masalah pertanahan diwajibkan untuk melakukan pemeriksaan setempat, hal tersebut untuk menghindari adanya obyek yang digugat dalam surat gugatan yang tidak sesuai dengan yang di lapangan sehingga dapat menimbulkan masalah pada saat pelaksanaan eksekusinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat mengenai batas-batas luar yang telah diperiksa dengan dihadiri pihak Penggugat dan kuasanya, pihak Tergugat I dan kuasanya serta Turut Tergugat, disepakati obyek sengketa adalah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Masmambang Kecamatan Talo Kabupaten Seluma Provinsi Bengkulu dengan luas tanah obyek sengketa tersebut 3309 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus sembilan meter persegi) dikurangi sebagian tanah yang dialihfungsikan sebagai jalan raya untuk kepentingan umum, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : berbatasan dengan tanah milik Manap dan tanah milik Bahyudin;
- Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah milik Rosita;
- Sebelah timur : berbatasan dengan tanah milik Tamran;

*Halaman 36 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



- Sebelah barat : Sungai Air Pring dan Jalan Raya  
Tais-Manna

dengan gambar sketsa selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat I, masing-masing mengajukan Kesimpulannya dan menyangkut isi Kesimpulan dimaksud ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM PROVISI:**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah mengajukan tuntutan provisi yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk menghentikan seluruh aktivitas di atas tanah hak milik Penggugat.

Menimbang, bahwa berkaitan dengan tuntutan provisionil yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat dalam hukum perdata yang dimaksud dengan suatu Putusan Provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh Hakim yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara, sehingga Putusan Provisi tersebut pertimbangannya tidak boleh digantungkan pada pokok perkara. Putusan Provisi berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan atau bahkan perintah untuk melakukan sesuatu yang mana tujuan dijatuhkannya Putusan Provisi oleh Majelis Hakim pada umumnya adalah untuk melindungi kepentingan Penggugat yang apabila segera tidak dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar selama pemeriksaan perkara berjalan. Hal ini sebagaimana dituangkan di dalam Buku II Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan putusan provisi yang diajukan, Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 tahun 2000 dan

*Halaman 37 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 4 tahun 2001, telah menetapkan beberapa ketentuan maupun persyaratan agar dapat dijatuhkan suatu Putusan Serta Merta dan Putusan Provisi;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 53 RV menyebutkan sebagai berikut “Jika ada tuntutan provisi dan perkara tersebut siap diputus dalam pokok perkara maupun dalam provisi maka terhadap hal ini Hakim menjatuhkan satu putusan”;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan di Indonesia yang selama ini terjadi adalah apabila Hakim melihat dari esensi surat tuntutan provisi tersebut sifatnya mendesak, maka Hakim sebelum memeriksa pokok perkara dapat menjatuhkan putusan sela terlebih dahulu, dan apabila Hakim berpandangan bahwa tuntutan provisi tersebut hakikatnya adalah tidak bersifat mendesak atau segera maka tuntutan provisi tersebut akan diputus bersama-sama dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi yang diajukan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa hal-hal yang dimohonkan oleh Penggugat pada bagian Provisi tersebut terhadap tanah sengketa yang didalilkan oleh Penggugat sebagai hak milik Penggugat yang sebagian diantaranya menurut dalil Tergugat I telah dibeli olehnya dan saat ini berada dalam penguasaan Tergugat III, maka perlu dibuktikan terlebih dahulu dalil-dalil Penggugat tersebut apakah benar Penggugat memiliki hak atas tanah tersebut sehingga mengajukan tuntutan provisi terhadap Tergugat I dan Tergugat III, maka hal itu perlu dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa selain Tuntutan Provisi Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat III berkaitan dengan kepemilikan atas tanah obyek sengketa harus dibuktikan terlebih dahulu dalam pokok perkara, tuntutan provisi tersebut menurut Majelis Hakim tidak bersifat mendesak, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut dan memperhatikan fakta-fakta hukum sepanjang proses persidangan, Majelis Hakim berkesimpulan tidak terdapat urgensi untuk melakukan adanya tindakan tertentu yang bersifat mendahului putusan pokok perkara yang sangat mendesak untuk melindungi kepentingan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat oleh karenanya tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

*Halaman 38 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*

#### 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)



## DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Turut Tergugat masing masing telah mengajukan eksepsi sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Gugatan Salah Obyek atau *Error In Objecto*;
2. Eksepsi *Legal Standing* Kuasa Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi *Error in Persona*;
2. Eksepsi Gugatan *Ne Bis in Idem*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat, Penggugat telah menyampaikan tanggapannya (Replik) yang pada pokoknya menolak eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Turut Tergugat dan tetap pada dalil-dalil gugatannya serta Tergugat I dan Turut Tergugat juga mengajukan tanggapan terhadap tanggapan Penggugat (Duplik) dan menyatakan tetap pada jawaban dan eksepsinya yang selengkapya tercantum dan terlampir serta menjadi bagian tak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut di atas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Turut Tergugat yang untuk ringkas dan sistematisnya uraian dalam putusan, pertimbangan eksepsi dirinci sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai **Eksepsi Gugatan Salah Obyek atau *Error In Objecto*** yang diajukan oleh Tergugat I, pada pokoknya menyatakan bahwa Surat Gugatan Penggugat cacat formil mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*) karena obyek gugatan salah obyek atau Error In Objecto, dengan alasan obyek sengketa dalam Posita Gugatan angka 1 dengan angka 7 tidak sama batas-batasnya, yang berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 9 Juli 1973, No. 81/ K/Sip/1971 dinyatakan, setelah dilakukan Pemeriksaan Setempat, ternyata batas-batas tanah sengketa tidak sama dengan batas-batas tanah dalam surat gugatan, untuk hal yang demikian gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 tertanggal 15 November 2001 dimana Mahkamah Agung

*Halaman 39 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RI memerintahkan agar sengketa masalah pertanahan diwajibkan untuk melakukan pemeriksaan setempat, hal tersebut untuk menghindari adanya obyek yang digugat dalam surat gugatan yang tidak sesuai dengan yang di lapangan sehingga dapat menimbulkan masalah pada saat pelaksanaan eksekusinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1777/K/Sip/1983 dinyatakan hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar untuk memperjelas letak, luas dan batas-batas objek sengketa, sehingga dalam perkara aquo, mengenai batas-batas tanah sengketa sudah merupakan pokok perkara yang harus dibuktikan terlebih dahulu melalui pemeriksaan persidangan dan pemeriksaan setempat serta akan dipertimbangkan dalam pokok perkara, dengan demikian eksepsi mengenai gugatan *error in objecto* harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai **Eksepsi Legal Standing Kuasa Penggugat**; yang pada pokoknya meyakini bahwa Surat Kuasa Penggugat tertanggal 05 Desember 2019 terdapat 2 (dua) penerima kuasa yaitu ZAINAL ABIDIN TUATOY.S.H. dan HEFFER SATRIA, S.H., pada persidangan tanggal 24 Februari 2020, Penggugat bermaksud menambah kuasa hukum dengan menyerahkan Surat Kuasa dengan penerima kuasa BENDRA WARDANA, S.H. Berdasarkan Pasal 1816 KUH Perdata yang berbunyi, "*Pengangkatan seorang kuasa baru, untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai hari diberitahukannya kepada orang yang belakangan ini tentang pengangkatannya tersebut*", ketentuan Pasal 1816 KUH Perdata tersebut dimaknai surat kuasa terbaru menarik surat kuasa terdahulu, sehingga surat kuasa pertama menjadi tidak berlaku lagi, sehingga kemudian yang berhak mewakili sebagai kuasa hukum Penggugat hanya BENDRA WARDANA, S.H. serta dengan masih bertahannya penerima kuasa terdahulu sebagai kuasa hukum berdasarkan surat kuasa yang pertama tersebut, berakibat legal standing kuasa Penggugat atas nama ZAINAL ABIDIN TUATOY.S.H., dan HEFFER SATRIA, S.H menjadi cacat, menjadi tidak berwenang untuk menandatangani surat gugatan tersebut. Sementara Penerima Kuasa kemudian yaitu, BENDRA WARDANA, S.H tidak menanda tangani surat gugatan tersebut, tentulah berakibat surat gugatan menjadi cacat karena ditanda tangani oleh Pihak yang tidak berwenang, sehingga surat gugatan tersebut mutatis mutandis menjadi gugur karena cacat, sehingga patutlah untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 40 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas

#### 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 surat kuasa baru diajukan pada tanggal 24 Februari 2020, sementara surat gugatan telah diterima dan deregister di pengadilan pada tanggal 13 Januari 2020, sehingga gugatan yang telah diajukan tidak dapat dinyatakan gugur dengan adanya penerima kuasa baru dari Penggugat;

Menimbang, bahwa salah satu penyebab berakhirnya pemberian kuasa menurut Pasal 1814 KUHPerdara pada pokoknya pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya bila hal itu dikehendakinya, dan dapat memaksa pemegang kuasa untuk mengembalikan kuasa itu bila ada alasan untuk itu, yang pada perkara aquo pemberi kuasa yakni Penggugat, meskipun telah menunjuk kuasa baru yakni Bendra Wardana, S.H., namun tidak menarik kembali kuasa yang lama yakni Zainal Abidin Tuatoy, S.H., dan Heffer Satria, S.H., dan pada pelaksanaan sidang Pemeriksaan Setempat, Penggugat hadir didampingi oleh kuasa hukum yang lama, sehingga menurut Majelis Hakim, Penggugat hanya melakukan penambahan terhadap penerima kuasa dengan tidak mencabut maupun menarik penerima kuasa yang lama, sehingga eksepsi mengenai legal standing kuasa Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai **Eksepsi Error in Persona** yang diajukan oleh Turut Tergugat, pada pokoknya Penggugat dalam Surat Gugatannya menyatakan Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo, gugatan pada dasarnya harus memuat mengenai subjek (para pihak) yang jelas dan tepat agar dapat diketahui pihak-pihak yang ditarik memiliki keterkaitan dengan perihal yang digugat. Dalam gugatan telah terjadi kekeliruan, dimana dinyatakan bahwa pada bagian pembukaan yang memuat identitas para pihak dan pada angka I poin ke 7 (tujuh) menyatakan bahwa Turut Tergugat adalah "*Badan Pertahanan Republik Indonesia*", Atas dasar hal tersebut dapat dijelaskan jika Badan Pertanahan Nasional dan Badan Pertahanan Republik Indonesia adalah instansi yang berbeda dan memiliki tugas dan fungsi yang beda pula, selain itu untuk menjadi pihak Tergugat ataupun pihak Turut Tergugat setidaknya pihak yang ditarik tersebut harus memiliki keterlibatan dalam perkara atau permasalahan yang dimaksud. Sehingga apabila suatu pihak tidak memiliki keterlibatan, sudah seharusnya untuk tidak ditarik sebagai pihak Turut Tergugat, terhadap dalil-dalil yang dinyatakan Penggugat dalam gugatannya poin demi poin dapat diketahui bahwa tidak terdapat 1 (satu) poin pun dalil yang mengarah pada suatu perbuatan atau tindakan dari Turut Tergugat yang dipermasalahkan atau dipertentangkan oleh Penggugat. Sehingga dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa Turut Tergugat

Halaman 41 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak memiliki sangkut paut atau keterlibatan dalam perkara a quo dan pihak Penggugat telah keliru dalam menentukan para pihak.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim menilai bahwa untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat, dan kedudukan para pihak serta apakah sebagai Tergugat atau seharusnya sebagai Turut Tergugat merupakan suatu hak dan kewenangan dari Penggugat itu sendiri guna membuat terang suatu perkara yang akan nampak/terlihat keterlibatannya dalam perkara ini setelah mempertimbangkan pokok perkara hal ini sebagaimana Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I Nomor : 2471/K/Sip/1981, tanggal 18 Januari 1982, bahwa pihak-pihak dalam perkara adalah wewenang pihak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat, meskipun menjadi hak dari Penggugat untuk menentukan pihak yang dirasa melanggar atau merugikan dirinya untuk digugat namun tidak serta merta semua orang dapat menggugat orang lain.

Menimbang, mengenai sengketa kepemilikan tanah dimana segala kelengkapan dan data otentik tanah di wilayah Republik Indonesia berada dalam catatan Badan Pertanahan Nasional sehingga menurut Majelis Hakim keterlibatan Badan Pertanahan Nasional yang dalam perkara aquo sebagai Turut Tergugat sangat penting dan tepat untuk membuat terang perkara serta untuk memenuhi kelengkapan gugatan sehingga tidak terjadi pengajuan gugatan yang kurang pihak;

Menimbang, bahwa penarikan sebagai Turut Tergugat oleh Penggugat sebagai pihak dalam perkara aquo telah disertai dengan tempat kedudukan Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma yang tidak disanggah oleh Turut Tergugat, dengan demikian penarikan Turut Tergugat sebagai pihak tidak dapat dikatakan error in persona dan eksepsi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi Gugatan *Ne Bis in Idem* yang diajukan Turut Tergugat pada pokoknya gugatan yang diajukan Penggugat dalam Perkara No. 1/Pdt.G/2020/PN Tas Tanggal 13 Januari 2020 tentang perbuatan melawan hukum adalah gugatan dengan obyek, Pokok Perkara dan Para Pihak yang sama dengan gugatan dalam Perkara No. 2/Pdt.G/2019/PN.Tas yang telah diperiksa dan diputus pada tanggal 18 November 2019 serta telah memiliki kekuatan hukum tetap, dalam putusan perkara No. 2/Pdt.G/2019/PN Tas Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tais telah memeriksa (yang merupakan obyek Gugatan yang sama dengan Gugatan Perkara No. 1/Pdt.G/2020/PN Tas) dan memutus untuk menyatakan gugatan

Halaman 42 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas

#### 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

Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), berdasarkan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat diketahui bahwa terhadap perkara ini berlaku asas *Nebis In Idem*. Asas tersebut menyatakan bahwa Perkara yang sama telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*) tidak dapat diajukan kembali ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa Pasal 1917 KUHPerdata menyatakan 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, penerapan terhadap Pasal 1917 KUHPerdata dapat dilaksanakan apabila Putusan sebelumnya telah berkekuatan hukum pasti (*inkracht*) dan memiliki kekuatan eksekutorial, sementara pada Putusan No. 2/Pdt.G/2019/PN Tas, gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima sehingga putusan tersebut tidak memiliki kekuatan eksekutorial karena belum masuk dalam pokok perkara maka terhadap putusan perkara tersebut masih dapat diajukan kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 878 K/Sip/1977 tanggal 27 Juni 1979 yang menyatakan antara perkara ini dengan perkara yang diputus oleh pengadilan tinggi menyatakan gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sehingga masih terbuka kemungkinan untuk menggugat lagi, apabila dikaitkan dengan perkara aquo yang pada Putusan No. 2/Pdt.G/2019/PN Tas yang dinyatakan tidak dapat diterima maka terhadap gugatan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai gugatan yang *ne bis in idem* apabila dilakukan pengajuan kembali, sehingga eksepsi *ne bis in idem* harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada dasarnya adalah mengenai kepemilikan sebidang Tanah Hak Milik Sertifikat Nomor : 03147 yang terletak di Kelurahan Masmambang Kecamatan Talo Kabupaten Seluma Seluas 3.309 M<sup>2</sup> (Tiga Ribu Tiga Ratus Sembilan Meter Persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 29-09-1983 Nomor : 00798/1983, yang diperoleh dari HIBAH Berdasarkan Akta Hibah Nomor : 216/2017 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat

*Halaman 43 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*





- Bahyudin;  
- Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah milik Rosita;  
- Sebelah timur : berbatasan dengan tanah milik Tamran;  
- Sebelah barat : Sungai Air Pring dan Jalan Raya Tais-Manna

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan jawab menjawab dalam proses perkara a quo maka yang menjadi pokok permasalahan dan perlu dipertimbangkan lebih lanjut adalah sebagai berikut:

1. Apakah Penggugat memiliki hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 03147 yang terletak di Kelurahan Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma seluas 3.309 M<sup>2</sup> serta Akta Hibah Nomor : 216/2017 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HENNY YUNITA SARI, S.H., M.Kn. mempunyai kekuatan hukum yang mengikat?
2. Apakah jual beli obyek sengketa pada tahun 2007 antara Tergugat I dan Tergugat II yang disaksikan oleh Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 283 Rbg dan Pasal 1865 KUHPerdara, setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu, sehingga dalam perkara aquo Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, sedangkan pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat tetap diberi kesempatan untuk membuktikan kebenaran dalil bantahannya, sehingga beban pembuktian ada pada kedua belah pihak yang berperkara dan terhadap dalil gugatan Penggugat yang tidak dibantah bahkan diakui secara tegas oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat melalui jawaban maupun dupliknya masing-masing maka hal-hal yang tidak dibantah tersebut tidak perlu dibuktikan lagi, demikian pula sebaliknya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11 dan 2 (dua) orang saksi, sementara untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T1-1 sampai dengan T1-7 dan 4 (empat) orang saksi, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT-1 sampai dengan TT-3;

Halaman 45 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas



Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak dalam perkara a quo Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dalam perkara ini dengan sedemikian rupa sebagaimana dalam uraian putusan ini sehingga apabila terdapat bukti yang tidak dipertimbangkan tersebut maka Majelis Hakim menilai bahwa bukti tersebut dianggap tidak relevan oleh karenanya seluruh bukti yang diajukan oleh Para Pihak telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan membuktikan terlebih dahulu **apakah Penggugat memiliki kepemilikan yang sah atas obyek sengketa dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 03147 yang terletak di Kelurahan Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma seluas 3.309 M<sup>2</sup> serta Akta Hibah Nomor : 216/2017 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HENNY YUNITA SARI, S.H., M.Kn. mempunyai kekuatan hukum yang mengikat?**

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan tanah obyek sengketa diperoleh melalui Hibah berdasarkan Akta Hibah Nomor : 216/2017 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HENNY YUNITA SARI, S.H., M.Kn. Selaku pemberi hibah adalah Orang Tua Kandung Penggugat yang bernama Tuan Syahril dan Nyonya Arpa, dengan bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 03147 yang terletak di Kelurahan Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma seluas 3.309 M<sup>2</sup> (Tiga Ribu Tiga Ratus Sembilan Meter Persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur/gambar situasi tanggal 29-09-1983 Nomor : 00798/1983 (vide bukti P-2 dan bukti P-1);

Menimbang, bahwa terdapat Sertifikat Hak Milik Nomor : 03147 yang terletak di Kelurahan Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma seluas 3.309 M<sup>2</sup> (Tiga Ribu Tiga Ratus Sembilan Meter Persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur/gambar situasi tanggal 29-09-1983 Nomor : 00798/1983 atas nama Syahril-Arpah yang kemudian hilang pada saat dipinjam oleh PT PLN Cab.Bengkulu, atas kehilangan tersebut PT PLN Cab. Bengkulu mengirimkan surat kepada PLTD Masmambang Bengkulu Selatan untuk menyelesaikan penyelesaian sertifikat tanah tersebut dan ditindaklanjuti dengan Surat BPN Kabupaten Bengkulu Selatan yang menyatakan pada pokoknya terkait dengan tanah sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor : 03147 yang terletak di Kelurahan Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma seluas 3.309 M<sup>2</sup> atas nama Syahril-Arpah (vide bukti P-1, bukti P-3 dan bukti P-4);

*Halaman 46 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian pada tahun 2016 Syahril-Arpah membuat laporan kehilangan Nomor : LP-C/698/VII/2016/SIAGA SPKT III, tanggal 22 Juli 2016 atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 03147 yang terletak di Kelurahan Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma seluas 3.309 M<sup>2</sup> atas nama Syahril-Arpah, yang kemudian dijadikan dasar pengajuan ke BPN untuk penerbitan sertifikat pengganti yang terbit bulan Maret 2017 sebagaimana tertuang dalam Warkah Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik Nomor 03147/Masmambang tahun 2017 (vide bukti P-1, bukti P-5 dan bukti TT-2);

Menimbang, bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor : 03147 yang terletak di Kelurahan Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma seluas 3.309 M<sup>2</sup> atas nama Syahril-Arpah dihibahkan kepada Penggugat berdasarkan Akta Hibah Nomor : 216/2017 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HENNY YUNITA SARI, S.H., M.Kn. dan syarat- syarat administrasi lainnya sebagaimana telah termuat dalam Warkah Peralihan Hak Milik Nomor 03147/Masmambang tahun 2017 (vide bukti P-1 dan bukti TT-3);

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata (2017 : 641), kekuatan pembuktian formil yang melekat pada akta otentik dijelaskan Pasal 1871 KUH Perdata, bahwa segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penanda tanganannya kepada pejabat yang membuat, oleh karena itu, segala keterangan yang diberikan penanda tangan dalam akta otentik, dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan. Anggapan atas kebenaran yang tercantum di dalamnya, bukan hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan yang terdapat di dalamnya benar dari orang yang menandatangani, tetapi juga meliputi kebenaran formil yang dicantumkan pejabat pembuat akta : 1) mengenai tanggal yang tertera di dalamnya, 2) tanggal tersebut harus dianggap benar, 3) berdasar kebenaran formil atas tanggal tersebut, tanggal pembuatan akta tidak dapat digugurkan oleh pihak lain dan hakim. Bertitik tolak dari kekuatan pembuktian yang digariskan Pasal 1871 KUHPerdata, dapat disimpulkan tidak hanya membuktikan secara formil kebenaran para pihak telah menerangkan hal-hal yang tercantum di dalamnya atau tertulis pada akta, tetapi juga meliputi bahwa yang diterangkan itu adalah benar selain itu Majelis Hakim juga berpendapat bahwa akta otentik merupakan bukti yang bersifat sempurna dan mengikat dimana keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai

*Halaman 47 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*

#### 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

kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 03147 yang terletak di Kelurahan Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma seluas 3.309 M<sup>2</sup> atas nama Syahril-Arpah dan Akta Hibah Nomor : 216/2017 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HENNY YUNITA SARI, S.H., M.Kn. serta syarat-syarat yang termuat dalam Warkah Peralihan Hak Milik Nomor 03147/Masmambang tahun 2017 merupakan akta otentik, namun kebenaran mengenai hal-hal yang tercantum dalam akta otentik tersebut perlu dibuktikan kembali kebenarannya dalam perkara ini (vide bukti P-1 dan bukti TT-3);

Menimbang, bahwa pada tahun 2007, Tergugat II menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat I dengan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 6 Agustus 2007 yang disaksikan Bahyudin Dani, Ramadhan dan Riskan serta diketahui oleh Tergugat IV dan dinyatakan pula oleh Tergugat II melalui Surat Pernyataan pada tanggal 16 Februari 2017 (vide bukti T.I-1 dan bukti T.1-2 dan bukti T.I-5);

Menimbang, bahwa setelah melakukan jual beli tersebut, kemudian Tergugat I membangun rumah di atas tanah obyek sengketa tersebut sebagaimana keterangan saksi Saprin dan saksi Maryam;

Menimbang, bahwa dalam Warkah Peralihan Hak Milik Nomor 03147/Masmambang tahun 2017 termuat kelengkapan administrasi berupa Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa tanggal 19 Juni 2017 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 28 Mei 2017 yang dibuat oleh Syahril-Arpa yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah tidak sedang dalam sengketa serta Syahril Arpah menguasai secara fisik tanah tersebut, menurut Majelis Hakim substansi surat ini tidak relevan mengingat pada tanah obyek sengketa sejak tahun 2007 telah dilakukan pembelian oleh Tergugat I dari Tergugat II dan telah dibangun rumah oleh Tergugat I yang pada saat ini diduduki oleh Tergugat III, sehingga jelas tanah tersebut merupakan tanah sengketa, selain itu berdasarkan simpulan dari keterangan saksi Andi, saksi Ujang Rosmanto, saksi Maryam dan saksi Asmarahadi, Arpah hanya mengambil hasil dari tanah tersebut berupa buah-buahan duku, namun bukan berupa pengelolaan maupun penguasaan secara fisik lainnya (vide bukti TT-3);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti KTP yang termuat dalam Warkah Peralihan Hak Milik Nomor 03147/Masmambang tahun 2017, Syahril dan Arpah tinggal di Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma, dengan demikian

*Halaman 48 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*

#### 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

kediaman Syahril-Arpah dekat dengan tanah obyek sengketa, sehingga apabila terjadi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II pada tahun 2007 dan Tergugat I secara terang-terangan membangun rumah pada tanah obyek sengketa yang didalilkan Penggugat dimiliki oleh Syahril-Arpah sejak tahun 1983 semestinya sebagai pemilik dapat melakukan pencegahan atau memberikan somasi sebelum rumah tersebut berdiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Maryam, Arpah pernah datang kerumahnya dan menangis ketika mengetahui tanah milik Tergugat II dijual kepada Tergugat I, namun ketika diminta untuk menyampaikan langsung kepada Tergugat II dan Tergugat I, Arpah menolak, padahal semestinya apabila memang tanah tersebut adalah milik Arpah, yang bersangkutan dapat secara langsung melarang jual beli atau melarang Tergugat I membangun rumah pada tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa penyerobotan tanah sebagaimana didalilkan Penggugat menjadi relevan apabila Syahril Arpah tidak tinggal dekat dengan tanah obyek sengketa, namun berdasarkan fakta Syahril-Arpah tinggal dekat dengan obyek sengketa, bahkan membuat surat pernyataan menguasai tanah obyek sengketa sebagaimana termuat dalam Warkah Peralihan Hak Milik Nomor 03147/Masmambang tahun 2017, maka dalil Penggugat tentang penguasaan obyek sengketa dan fakta yang terungkap menjadi bertentangan dan janggal;

Menimbang, bahwa dalam pembuktian di persidangan, dalil gugatan maupun jawab menjawab dari pihak Penggugat maupun Para Tergugat dan Turut Tergugat, tidak terdapat sangkalan bahwa tanah obyek sengketa semula adalah merupakan milik suami istri atas nama Mardansyah dan Sabaina yang merupakan orang tua kandung dari Tergugat II dan Arpah, hal demikian berkesesuaian pula dengan keterangan saksi Husmawati dan Saprin;

Menimbang, bahwa pada tahun 1966, Mardansyah dan Sabaina membagi tanah warisan miliknya kepada anak-anaknya yang bernama Tahir, Tiha Delina, Rahmah dan Arfah melalui Surat Keterangan Pemindahan Hak Milik, berkesesuaian dengan keterangan saksi Husmawati dan Saprin, yang pada pokoknya disebutkan rumah dan tanah di dekat Manap untuk Tiha Delina (vide bukti T.I-4);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Andi dan saksi Ujang Rosmanto, keduanya menyatakan mengetahui tanah obyek sengketa adalah milik orang tua Penggugat (Arfah) setelah mendengar cerita dari orang lain

*Halaman 49 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*

#### 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)



tanpa menyebutkan siapa orang tersebut dan tidak mengetahui asal-usul perolehan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa saksi Husmawati dan saksi Saprin mendengar secara langsung dari Mardansyah terkait tanah obyek sengketa telah diberikan kepada anaknya yang bernama Tiha/Tergugat II, sementara Arpah telah diberikan tanah warisan di seberang sungai namun terpisah dari tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa proses perolehan dan peralihan Hak Milik Nomor 03147/Masmambang tahun 2017 yang semula didalilkan sebagai milik Syahril-Arpah kepada Penggugat melalui hibah, memuat hal-hal yang menurut Majelis Hakim janggal :

Menimbang, bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan perolehan tanah obyek sengketa oleh Syahril-Arpah sebelum pembuatan sertifikat pada tahun 1983 apakah melalui waris atau melalui jual beli, karena pembuatan sertifikat semestinya tidak bisa serta merta muncul begitu saja namun disertai dengan adanya syarat-syarat yang harus dipenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Husmawati dan Saprin, tanah obyek sengketa merupakan tanah milik Tiha/Tergugat II, keterangan tersebut berkesesuaian dengan Surat Peralihan Hak dari Mardansyah dan Sabaina (orang tua kandung Tiha/Tergugat II dan Arpah) (vide bukti T.I-3 dan bukti T.I-4);

Menimbang, bahwa Laporan Kehilangan Sertifikat dan Pengurusan Sertifikat pengganti dilakukan antara tahun 2016-2017 padahal sejak tahun 2007 Tergugat I dan Tergugat II sudah melakukan jual beli dan membangun rumah, sementara Syahril-Arpah yang didalilkan sebagai pemilik juga tinggal dekat dengan tanah obyek sengketa namun melakukan pembiaran ketika Tergugat I membangun rumah dan menguasai obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Penghibahan tanah yang dilakukan pada tahun 2017 oleh Syahril-Arpah kepada Penggugat dilengkapi dengan Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa tanggal 19 Juni 2017 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 28 Mei 2017, padahal secara nyata telah terdapat pihak lain yakni Tergugat I yang membangun rumah sejak tahun 2007 dan Tergugat III yang sampai saat ini masih menduduki rumah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menilai, terdapat itikad tidak baik dari Penggugat berkaitan dengan pengurusan sertifikat pengganti dan penghibahan tersebut yang dapat merugikan pihak lain

*Halaman 50 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



yang berkepentingan, dalam perkara aquo Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan dan persesuaian antara saksi-saksi dan bukti-bukti surat, Penggugat tidak dapat membuktikan perolehan hak atas tanah obyek sengketa kepada Syahril dan Arpah, sementara berdasarkan bukti T.I-3 dan T.I-4 serta keterangan saksi Husmawati dan saksi Saprin, tanah obyek sengketa merupakan tanah milik Tergugat II, oleh karena alasan tersebut maka menurut Majelis Hakim kepemilikan terhadap tanah obyek sengketa yang berdasarkan pemeriksaan setempat adalah berupa sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Masmambang Kecamatan Talo Kabupaten Seluma Provinsi Bengkulu dengan luas tanah obyek sengketa tersebut 3309 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus sembilan meter persegi) dikurangi sebagian tanah yang dialihfungsikan sebagai jalan raya untuk kepentingan umum, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : berbatasan dengan tanah milik Manap dan tanah milik Bahyudin;
- Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah milik Rosita;
- Sebelah timur : berbatasan dengan tanah milik Tamran;
- Sebelah barat : Sungai Air Pring dan Jalan Raya Tais-Manna

adalah **sah milik Tergugat II;**

Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 03147 yang terletak di Kelurahan Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma seluas 3.309 M<sup>2</sup> didasarkan atas syarat-syarat yang didalamnya mengandung hal-hal yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, serta Penggugat tidak mampu membuktikan perolehan hak kepemilikan hingga terbit sertifikat, maka harus dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 03147 yang terletak di Kelurahan Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma seluas 3.309 M<sup>2</sup> **tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;**

Menimbang, oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor : 03147 yang terletak di Kelurahan Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma seluas 3.309 M<sup>2</sup> tidak mengikat secara hukum, maka Akta Hibah Nomor : 216/2017 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HENNY YUNITA SARI, S.H., M.Kn. harus pula dinyatakan **tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;**

*Halaman 51 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan membuktikan terlebih dahulu **Apakah jual beli obyek sengketa pada tahun 2007 antara Tergugat I dan Tergugat II yang disaksikan oleh Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum?**

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan tersebut, Majelis Hakim memandang perlu untuk memberikan penjelasan mengenai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “perbuatan melawan hukum” sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1365 KUHPerdara adalah *“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”* ;

Menimbang, bahwa dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu adanya unsur perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Menimbang, bahwa menurut Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. dalam Perbuatan Melawan Hukum bertajuk (Pendekatan Kontemporer), Penerbit Citra Aditya Bakti, Tahun 2010 halaman 71 disebutkan bahwa ada 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan;
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121);

*Halaman 52 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain itu perlu diperhatikan, bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi yaitu:

- a. Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan Penggugat terancam;
- b. Bahwa kepentingan Penggugat dilindungi oleh peraturan yang dilanggar (*Schutznormtheorie*);
- c. Bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas, oleh karena tanah obyek sengketa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan antara keterangan saksi dan bukti-bukti surat berkesesuaian mengungkap tanah obyek sengketa adalah sah milik Tergugat II, maka jual beli terhadap obyek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat I pada tahun 2007 hingga dilakukan pembangunan rumah diatas tanah obyek sengketa dan perbuatan Tergugat III tinggal dirumah tersebut atas sepengetahuan Tergugat I adalah sah secara hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum Penggugat yakni sebagai berikut:

Menimbang, bahwa petitum Penggugat point 1 (satu) "Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya", oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum yang selanjutnya, maka akan dipertimbangkan pada bagian akhir nanti, setelah petitum yang lain dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat point 2 (dua), "Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah hak milik sertifikat nomor : 03147 yang terletak di Kelurahan Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma seluas 3.309 M<sup>2</sup> (Tiga Ribu Tiga Ratus Sembilan Meter Persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur/gambar situasi tanggal 29-09-1983 nomor : 00798/1983, yang diperoleh dari HIBAH Berdasarkan Akta Hibah nomor : 216/2017 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HENNY YUNITA SARI, S.H.,M.Kn", Majelis Hakim setelah mencermati penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 03147 yang terletak di Kelurahan Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma seluas 3.309 M<sup>2</sup>, Penggugat tidak mampu membuktikan perolehan hak kepemilikan hingga terbit sertifikat tersebut, dan berdasarkan Bukti T.I-3 dan bukti T-1.4 terdapat peralihan hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa kepada Tergugat II yang berkesesuaian pula dengan keterangan saksi Husmawati dan saksi Saprin, maka petitum point 2 harus dinyatakan ditolak;

*Halaman 53 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa petitum Penggugat point 3 (tiga), "Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 06 Agustus 2007 antara Tergugat I dan Tergugat II yang diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT. 04 Kelurahan Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma selaku Tergugat IV cacat hukum sehingga tidak berkekuatan hukum", Majelis Hakim setelah mempertimbangkan bahwa tanah obyek sengketa merupakan milik sah dari Tergugat II, maka Surat Perjanjian Jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sehingga petitum poin 3 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat point 4 (empat), "Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI adalah Merupakan Perbuatan Melawan Hukum", Majelis Hakim berpendapat, oleh karena obyek sengketa merupakan kepemilikan Tergugat II dan telah dialihkan kepada Tergugat I, maka perbuatan Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI yang secara langsung maupun tidak langsung terlibat dalam perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum sehingga petitum poin 4 (empat) harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat point 5 (lima), "Menyatakan Sah dan Berharga terhadap Sita Jaminan **concernatoir beslag (cb)** atas sebidang tanah yang terletak di RT 04 Kelurahan Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma atas nama Tergugat I berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 6 Agustus 2007 yang diketahui serta ditandatangani oleh Tergugat IV selaku ketua RT 04 yang terletak di Kecamatan Talo Kabupaten Seluma Provinsi Bengkulu dengan **Tidak Mencantumkan Luas Tanah**, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : berbatasan dengan Asmara Hadi
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Bahyudin dan Manaf
- Sebelah Utara : berbatasan dengan Badruin Muip
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan PLN

telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 03147 yang terletak di Kelurahan Masmambang, Kecamatan Talo, Kabupaten Seluma seluas 3.309 M<sup>2</sup> dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa selain alasan tersebut diatas, Penggugat juga tidak mengajukan permohonan sita jaminan Sita Jaminan **concernatoir beslag (cb)** sebagaimana diatur pada Pasal 261 RBg, oleh karena itu maka petitum poin 5 harus dinyatakan ditolak;

Halaman 54 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas

#### 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 mengenai petitum Penggugat point 6 (enam), “Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan **conservatoir beslag (cb)** atas barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II”, Majelis Hakim berpendapat oleh karena petitum poin 5 telah dinyatakan ditolak, maka petitum pada point 6 juga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat point 7 (tujuh),” Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas kerugian Materiil maupun kerugian Immateriil sebesar:

- Kerugian Materiil sebesar Rp.44.042.500,-
- Kerugian Immateriil sebesar Rp.500.000.000,-
- TotalKerugian sebesar Rp.544.042.500,-

Majelis hakim berpendapat oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum poin 7 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat point 8 (delapan), “Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (**dwangsom**) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari akibat kelalaiannya dalam melaksanakan isi perintah putusan pengadilan negeri Tais”, oleh karena pertimbangan sebagaimana telah diuraikan sebelumnya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II bukan merupakan perbuatan melawan hukum, maka petitum poin 8 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat point 9 (sembilan), “Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (**verzet**), banding dan kasasi (**uitvoerbaar bijvoord**)”, oleh karena petitum sebelumnya telah dinyatakan ditolak dan tidak ada alasan untuk mengabulkan petitum 9, maka petitum poin 9 juga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat point 10 (sepuluh), “Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk mengosongkan tanah yang menjadi objek sengketa milikPenggugat”, oleh karena Tergugat I merupakan pemilik sah dari tanah obyek sengketa, maka Tergugat memiliki hak untuk menguasai tanah obyek sengketa, dan Tergugat III tetap dapat menduduki tanah obyek sengketa sepanjang mendapatkan izin dari Tergugat I, maka petitum poin 10 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat point 11 (sebelas), “Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI untuk



tunduk dan patuh terhadap putusan”, oleh karena petitum-petitum sebelumnya telah dinyatakan ditolak, maka petitum poin 11 juga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat point 12 (dua belas), “Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat Perkara ini”, oleh karena petitum ini berkaitan dengan biaya perkara, maka akan dipertimbangkan pada akhir putusan;

## **DALAM REKONVENSIS**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan **gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi**;

Menimbang, bahwa Petitum Rekonvensi poin 1 (satu), “Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya”, Majelis Hakim harus terlebih dahulu mempertimbangkan petitum-petitum selanjutnya sebelum mempertimbangkan petitum pada poin 1;

Menimbang, bahwa petitum poin 2 (Dua), “Memutuskan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 6 Agustus 2007 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II adalah sah”, Majelis Hakim mempertimbangkan

Tergugat Rekonvensi I tidak dapat membuktikan perolehan tanah obyek sengketa oleh Syahril-Arpah sebelum pembuatan sertifikat pada tahun 1983 apakah melalui waris atau melalui jual beli, karena pembuatan sertifikat semestinya tidak bisa serta merta muncul begitu saja namun disertai dengan adanya syarat-syarat yang harus dipenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Husmawati dan Saprin, tanah obyek sengketa merupakan tanah milik Tergugat Rekonvensi II, keterangan tersebut berkesesuaian dengan Surat Peralihan Hak dari Mardansyah dan Sabaina (orang tua kandung Tergugat Rekonvensi II dan Arpah) (vide bukti T.I-3 dan bukti T.I-4);

Menimbang, bahwa Laporan Kehilangan Sertifikat dan Pengurusan Sertifikat pengganti dilakukan antara tahun 2016-2017 padahal sejak tahun 2007 Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi II sudah melakukan jual beli dan membangun rumah, sementara Syahril-Arpah yang didalilkan sebagai pemilik juga tinggal dekat dengan tanah obyek sengketa namun melakukan pembiaran ketika Penggugat Rekonvensi membangun rumah dan menguasai obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Penghibahan tanah yang dilakukan pada tahun 2017 oleh Syahril-Arpah kepada Tergugat Rekonvensi I dilengkapi dengan Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa tanggal 19 Juni 2017 dan Surat Pernyataan

*Halaman 56 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 28 Mei 2017, padahal secara nyata telah terdapat pihak lain yakni Penggugat Rekonvensi yang membangun rumah sejak tahun 2007 dan Tergugat III Konvensi yang sampai saat ini masih menduduki rumah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menilai, terdapat itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi I berkaitan dengan pengurusan sertifikat pengganti dan penghibahan tersebut yang dapat merugikan pihak lain yang berkepentingan, dalam perkara aquo Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat III Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan dan persesuaian antara saksi-saksi dan bukti-bukti surat, Tergugat Rekonvensi I tidak dapat membuktikan perolehan hak atas tanah obyek sengketa kepada Syahril dan Arpah, sementara berdasarkan bukti T.I-3 dan T.I-4 serta keterangan saksi Husmawati dan saksi Saprin, tanah obyek sengketa merupakan tanah milik Tergugat Rekonvensi II, oleh karena alasan tersebut maka menurut Majelis Hakim kepemilikan terhadap tanah obyek sengketa yang berdasarkan pemeriksaan setempat adalah berupa sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Masmambang Kecamatan Talo Kabupaten Seluma Provinsi Bengkulu dengan luas tanah obyek sengketa tersebut 3309 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus sembilan meter persegi) dikurangi sebagian tanah yang dialihfungsikan sebagai jalan raya untuk kepentingan umum, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : berbatasan dengan tanah milik Manap dan tanah milik Bahyudin;
- Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah milik Rosita;
- Sebelah timur : berbatasan dengan tanah milik Tamran;
- Sebelah barat : Sungai Air Pring dan Jalan Raya Tais-Manna

adalah sah milik Tergugat Rekonvensi II;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah obyek sengketa adalah sah milik Tergugat Rekonvensi II, maka jual beli antara Tergugat Rekonvensi II dan Penggugat Rekonvensi pada tahun 2017 adalah sah, sehingga petitum pada poin 2 harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat Rekonvensi poin 3 (tiga), "Memutuskan tanah obyek sengketa atau tanah yang dimaksudkan dalam Surat

*Halaman 57 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Jual Beli tanggal 6 Agustus 2007 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II adalah sah tanah milik Penggugat Rekonvensi”, bahwa oleh karena perjanjian jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat Rekonvensi II dan Penggugat Rekonvensi adalah sah, maka tanah obyek sengketa adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam dalil Penggugat Rekonvensi, tanah milik Penggugat Rekonvensi bukan keseluruhan obyek sengketa, melainkan hanya sebagian saja seluas 2920 m<sup>2</sup> sebagaimana termuat dalam jawaban pokok perkara Penggugat Rekonvensi dan dikuatkan dengan Surat Pernyataan Tergugat Rekonvensi II (vide bukti T.I-5) dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Elisna Hikma Nelsi ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Desa/Gang ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Desa/Gang ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Rosita Febriati ;

Menimbang bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, obyek sengketa adalah berupa sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Masmambang Kecamatan Talo Kabupaten Seluma Provinsi Bengkulu dengan luas tanah obyek sengketa tersebut 3309 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus sembilan meter persegi) dikurangi sebagian tanah yang dialihfungsikan sebagai jalan raya untuk kepentingan umum, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : berbatasan dengan tanah milik Manap dan tanah milik Bahyudin;
- Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah milik Rosita;
- Sebelah timur : berbatasan dengan tanah milik Tamran;
- Sebelah barat : Sungai Air Pring dan Jalan Raya Tais-Manna

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan setempat itu pula, sebagian tanah obyek sengketa yang diakui oleh Penggugat Rekonvensi adalah berupa sebidang tanah seluas 2920 m<sup>2</sup> dengan batas-batas :

- Sebelah utara : berbatasan dengan tanah milik Manap, tanah milik Bahyudin;
- Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah milik Rosita;
- Sebelah timur : berbatasan dengan tanah milik Tamran;
- Sebelah barat : Gang Desa

Halaman 58 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas

#### 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, maka sisa tanah pada obyek sengketa yang bukan merupakan milik sah dari Penggugat Rekonvensi, namun sebagaimana didalilkan oleh Penggugat Rekonvensi yang diakui sebagai hak kepemilikannya hanya sebagian saja dari tanah obyek sengketa yakni seluas 2920 m<sup>2</sup> sebagaimana termuat pula dalam bukti T.I-5, sementara selebihnya adalah milik Tahir sebagaimana dikuatkan dengan keterangan saksi Husnawati dan saksi Saprin;

Menimbang, berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tersebut, maka petitum poin 3 penggugat rekonvensi dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagai berikut “Memutuskan tanah obyek sengketa atau tanah yang dimaksudkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II tanggal 6 Agustus 2007 dengan batas-batas :

- Sebelah utara : berbatasan dengan tanah milik Manap, tanah milik Bahyudin;
- Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah milik Rosita;
- Sebelah timur : berbatasan dengan tanah milik Tamran;
- Sebelah barat : Gang Desa

adalah sah tanah milik Penggugat Rekonvensi”;

Menimbang, bahwa petitum penggugat rekonvensi poin 4 (empat), “Memutuskan Sertifikat Hak Milik No. 03147/1983 an. Erma Sarfah atau Tergugat Rekonvensi I tidak berkekuatan hukum”, akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi I tidak dapat membuktikan perolehan tanah obyek sengketa oleh Syahril-Arpah sebelum pembuatan sertifikat pada tahun 1983 apakah melalui waris atau melalui jual beli, karena pembuatan sertifikat semestinya tidak bisa serta merta muncul begitu saja namun disertai dengan adanya syarat-syarat yang harus dipenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Husmawati dan Saprin, tanah obyek sengketa merupakan tanah milik Tiha/ Tergugat Rekonvensi II, keterangan tersebut berkesesuaian dengan Surat Peralihan Hak dari Mardansyah dan Sabaina (orang tua kandung Tiha/Tergugat Rekonvensi II dan Arpah) (vide bukti T.I-3 dan bukti T.I-4);

Menimbang, bahwa Laporan Kehilangan Sertifikat dan Pengurusan Sertifikat pengganti dilakukan antara tahun 2016-2017 padahal sejak tahun 2007 Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi II sudah melakukan jual

*Halaman 59 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*

#### 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)



beli dan membangun rumah, sementara Syahril-Arpah yang didalilkan sebagai pemilik juga tinggal dekat dengan tanah obyek sengketa namun melakukan pembiaran ketika Penggugat Rekonvensi membangun rumah dan menguasai obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Penghibahan tanah yang dilakukan pada tahun 2017 oleh Syahril-Arpah kepada Tergugat Rekonvensi I dilengkapi dengan Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa tanggal 19 Juni 2017 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 28 Mei 2017, padahal secara nyata telah terdapat pihak lain yakni Penggugat Rekonvensi yang membangun rumah sejak tahun 2007 dan Tergugat III Konvensi yang sampai saat ini masih menduduki rumah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menilai, terdapat itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi I berkaitan dengan pengurusan sertifikat pengganti dan penghibahan tersebut yang dapat merugikan pihak lain yang berkepentingan, dalam perkara aquo Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat III Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan dan persesuaian antara saksi-saksi dan bukti-bukti surat, Tergugat Rekonvensi I tidak dapat membuktikan perolehan hak atas tanah obyek sengketa kepada Syahril dan Arpah, maka petitum poin 4 harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan rekonvensi poin 2, poin 3 dan poin 4 dikabulkan, maka petitum poin 1 juga harus dinyatakan dikabulkan;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

**Menimbang, bahwa petitum dalam konvensi dan rekonvensi** "Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini", oleh karena seluruh petitum gugatan Penggugat Konvensi atau/Tergugat Rekonvensi ditolak dan seluruh petitum gugatan rekonvensi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dikabulkan serta sebagaimana diatur dalam Pasal 192 ayat (1) RBg yang pada pokoknya menyatakan barangsiapa dikalahkan dalam perkaranya, dihukum untuk membayar biaya perkara, oleh karena pertimbangan tersebut maka petitum Penggugat Rekonvensi ini harus dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I ditolak

*Halaman 60 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas*



dan gugatan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dikabulkan dengan perbaikan redaksi;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi antara lain mohon agar dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya, maka dengan tidak merubah esensi petitum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, redaksional petitum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi perlu dirubah agar putusan ini dapat dieksekusi dengan baik;

Mengingat Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Ketentuan Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, RBg, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, serta ketentuan perundang-undangan dan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI

#### DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Penggugat;

#### DALAM EKSEPSI

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

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

#### DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Memutuskan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 6 Agustus 2007 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II adalah sah;
3. Memutuskan tanah obyek sengketa atau tanah yang dimaksudkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II tanggal 6 Agustus 2007 dengan batas-batas :
  - Sebelah utara : berbatasan dengan tanah milik Manap, tanah milik Bahyudin;
  - Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah milik Rosita;
  - Sebelah timur : berbatasan dengan tanah milik Tamran;
  - Sebelah barat : Gang Desaadalah sah tanah milik Penggugat Rekonvensi;
4. Memutuskan Sertifikat Hak Milik No. 03147/1983 an. Erma Sarfah atau Tergugat Rekonvensi I tidak berkekuatan hukum.

Halaman 61 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.792.500,- (dua juta tujuh ratus sembilan puluh dua ribu lima ratus rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tais, pada hari Senin, tanggal 15 Juni 2020, oleh kami, **Heny Faridha, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Crimson, S.H., M.H.**, dan **Galuh Wahyu Kumalasari, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tais Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Tas tanggal 11 Mei 2020, Putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 25 Juni 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu **Akhmad Nopriansyah, S.H.**, Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

ttd

**Crimson, S.H., M.H.**

ttd

**Galuh Wahyu Kumalasari, S.H.**

Hakim Ketua,

ttd

**Heny Faridha, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

ttd

**Akhmad Nopriansyah, S.H.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1	Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
2	ATK	:	Rp.	50.000,-
3	Relaas	:	Rp.	2.356.500,-
4	PNBP	:	Rp.	90.000,-
5	Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	250.000,-
6	Redaksi	:	Rp.	10.000,-
7	Materai	:	Rp.	6.000,-
	<u>Jumlah</u>	:	Rp.	2.792.500,-

(Dua juta tujuh ratus sembilan puluh dua ribu lima ratus rupiah);

### Disclaimer

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