



PUTUSAN

Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Mtw

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Muara Teweh yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Juhaidir**, Tempat/Tanggal Lahir: Muara Teweh/5 Juli 1969, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan Yetro Sinseng, RT 009/RW 000, Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Herman Subagio, S.H., Mahrodiyanto, S.H. dan Dwi Meilady Kurniawan, S.H., kesemuanya Advokat yang berkantor di Kantor Advokat Herman Subagio, S.H., yang beralamat di Jalan Negara Poros Kal-Tim, Desa Malawaken, RT 01, Kecamatan Teweh Baru, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah atau alamat email : hermansubagio1404@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 12 Juni 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Muara Teweh dibawah register Nomor 28/SK/HK.02/5/2023/PN Mtw pada hari Kamis, tanggal 22 Juni 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;**

Lawan:

**H. Kaspandi Kasdi**, Tempat/Tanggal Lahir: Solo/17 Juli 1943, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan, bertempat tinggal di Jalan Wonorejo, RT 030/RW 001, Kelurahan Melayu, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada C. Oriza Sativa Tanau, S.H., Advokat yang berkantor di Kantor Advokat Atiga Law Office, yang beralamat di Jalan Sidomulyo I Nomor 11 B, RT 003/RW 001, Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kota

Halaman 1 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan atau alamat email : orizasativa.law@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 3 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Muara Teweh dibawah register Nomor 29/SK/HK.02/7/2023/PN Mtw pada hari Selasa, tanggal 4 Juli 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan bertanggal 16 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Muara Teweh pada tanggal 20 Juni 2023 dalam Register Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Mtw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 23 Maret 2022 telah terjadi peristiwa hukum penyelesaian sengketa atas lahan tanah dengan luasan  $\pm 1$  (Satu) hektar yang terletak di Jalan Bayas, RT.13, Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah, yang mana penyelesaian sengketa tersebut dilaksanakan di Kantor Camat Teweh Tengah, telah menghasilkan kesepakatan yang ditanda tangan oleh para pihak Penggugat dan Tergugat selanjutnya dituangkan dalam berita acara kesepakatan tindak lanjut mediasi tanggal 23 Maret 2022;
2. Bahwa pada tanggal 24 Maret 2022 telah di tanda tangannya pada berita acara kesepakatan antara pihak Penggugat (Juhaidir) dan pihak Tergugat (H. Kaspandi Kasdi) yang mana keduanya telah menyepakati hal-hal sebagaimana tercantum dibawah ini:

- 1) Pihak kesatu dan pihak kedua sepakat menyelesaikan sengketa lahan tanah dengan luasan  $\pm 1$  (Satu) hektar yang

Halaman 2 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw

### 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

beralamat di Jalan Bayas, RT.13, Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, dengan cara damai dan rasa kekeluargaan;

2) Pihak kesatu akan menyerahkan status kepemilikan dan penguasaan atas lahan sebagaimana dimaksud pada point.1 kepada pihak kedua;

3) Bahwa dalam proses penyerahan tersebut disertai dengan proses imbal balik (Jual Beli) dengan satuan harga yang disepakati pihak kesatu dan pihak kedua dengan harga sebesar Rp175.000.000,00 (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) dalam hal ini pihak kesatu sebagai penjual dan pihak kedua sebagai pembeli;

4) Bahwa mekanisme dan/atau pembayaran imbal balik (Jual Beli) sebagaimana point.3 adalah sebagai berikut:

a. Pembayaran

- Kesatu : 50% dari harga yaitu  $(50\% \times \text{Rp}175.000.000,00) = \text{Rp}87.500.000,00$  (Delapan Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) Tanggal 24 maret 2022;
- Kedua : Rp10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) pada bulan April 2022;
- Ketiga : Rp10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) pada bulan Mei 2022;
- Keempat : Rp10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) pada bulan Juni 2022;
- Kelima : Rp10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) pada bulan Juli 2022;
- Keenam : Rp10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) pada bulan Agustus 2022;
- Ketujuh : Rp10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) pada bulan September 2022;
- Kedelapan : Rp10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) pada bulan Oktober 2022;

Halaman 3 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw

#### 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

- Kesembilan : Rp10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) pada bulan November 2022;
- Kesepuluh : Rp7.500.000,00 (Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) pada bulan Desember 2022;
- b. Bukti pembayaran sebagaimana dimaksud pada point.a oleh pihak kedua kepada pihak kesatu dilengkapi dengan tanda terima oleh pihak kesatu;
- c. Perubahan pembayaran sebagaimana huruf.a bisa dilakukan hal percepatan pelunasan oleh pihak kedua kepada pihak kesatu;
- 5) Bahwa hak pemilikan, tanggung jawab, pengelolaan serta segala sesuatu atas lahan tersebut sepenuhnya beralih dari pihak kesatu kepada pihak kedua, setelah proses pembayaran sebagaimana mekanisme pembayaran pada point. 4.a diatas selesai dilaksanakan;
- 6) Bahwa selama dalam proses pembayaran oleh pihak kedua masih berlangsung dan belum selesai, pihak kedua hanya di perkenankan untuk merawat, memelihara, menjaga dan mengelola lahan di maksud sepanjang tidak melakukan eksploitasi lahan tersebut;
- 7) Pihak kesatu dan pihak kedua akan berkomitmen untuk menepati kesepakatan ini, bila salah satu pihak membuat cidera janji terhadap kesepakatan ini maka pihak yang membuat cidera janji siap menerima resiko/konsekuensi yang diambil pihak yang diciderai janji;
- 3. Bahwa berdasarkan berita acara kesepakatan tindak lanjut mediasi Tanggal 23 Maret 2022 pada point.4 (empat) hurup.a Tergugat wajib melakukan pembayaran kepada Penggugat setiap bulannya terhitung dari bulan maret tahun 2022 sampai bulan Desember 2022, namun oleh Tergugat baru bulan Maret 2022 yang dibayar sebesar 50% dari harga yang disepakati Rp175.000.000,00 (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) = Rp87.500.000,00 (Delapan Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

Halaman 4 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw

#### 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)



4. Bahwa berita acara kesepakatan tindak lanjut mediasi 23 Maret 2022 yang mana isi berita acara tersebut telah disepakati dan ditandatangani oleh para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat sehingga telah memenuhi ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut : “Untuk sahny suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:

- 1) **Sepakat mereka yang mengikat dirinya**
- 2) **Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**
- 3) **Suatu hal tertentu**
- 4) **Suatu sebab yang halal**

Dan selanjutnya telah ditegaskan juga Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya”;

5. Bahwa setelah pembayaran pertama sebesar 50% (Lima Pulu Persen) dari harga yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat yaitu Rp175.000.000,00 (Seratus Tujuh Pulu Lima Juta Rupiah) Tergugat tidak lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran sebagaimana yang telah disepakati sesuai isi berita acara kesepakatan tindak lanjut mediasi 23 Maret 2022, oleh karenanya Tergugat telah dapat dianggap ingkar janji (Wanprestasi);

6. Bahwa akibat perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) kelalaian mana yang dilakukan oleh Tergugat sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp87.500.000,00 (Delapan Pulu Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) merupakan sisa harga tanah yang dijual kepada Tergugat yang sampai saat ini belum dibayar;

7. Bahwa Penggugat telah berupaya mengingatkan Tergugat untuk memenuhi kewajibannya secara lisan berkomunikasi melalui handphone akan tetapi Tergugat tidak mempunyai itikad yang baik untuk membayar kewajibannya, bahkan Tergugat telah mengirim surat pemberitahuan pada tanggal 04 April 2022 yang pada pokoknya bahwa Tergugat tidak dapat melaksanakan isi berita acara kesepakatan tindak lanjut mediasi

Halaman 5 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 Maret 2022 dengan alasan sebagaimana tercantum dalam surat tersebut;

8. Bahwa Penggugat telah menyampaikan Surat Somasi tertanggal 17 November 2022, kemudian Tergugat menanggapi dan merespon Surat Somasi Penggugat yang dikuasakan kepada Kuasa Hukumnya tersebut berisi sebagai berikut:

- Bahwa berita acara tertanggal 24 Maret 2022 adalah diduga tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUHPerduta, oleh karenanya terdapat hal-hal/fakta hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1321 KUHPerduta yang melatarbelakangi dibuatnya berita acara *a quo*;
- Bahwa hal-hal/fakta hukum yang terjadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal KUHPerduta tidak akan kami uraikan dalam surat balasan somasi ini, oleh karena akan menjadi bahan pembuktian kami kedepannya;
- Berdasarkan uraian diatas kami menuntut agar klien saudara untuk sesegera mungkin mengembalikan seluruh biaya yang telah diterima kepada klien kami;

Dari tanggapan Tergugat tersebut, jelas bahwa Tergugat tidak mempunyai itikad baik dalam menyelesaikan perjanjian tersebut, sehingga sudah seharusnya Penggugat meminta keadilan dalam penyelesaian ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat di kantor Pengadilan Negeri Muara Teweh;

9. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang kuat dan beralasan, Tergugat akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijde) dalam perkara *a quo* dan oleh karenanya mohon untuk menghukum Tergugat dengan membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000,00 (Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap;

10. Bahwa dengan telah secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, maka telah patut dan adil

Halaman 6 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw

#### 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)



apabila Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan segala uraian dalil – dalil posita gugatan Penggugat, maka Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Muara Teweh untuk memanggil Tergugat pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

#### **PRIMAIR**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum berita acara kesepakatan tindak lanjut mediasi Tanggal 23 Maret 2022;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) dengan tidak dilaksanakannya prestasi atas kewajibannya sesuai berita acara kesepakatan tindak lanjut mediasi tanggal 23 Maret 2022;
4. Menyatakan harga jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat adalah Rp175.000.000,00 (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa harga jual tanah antara Penggugat dan Tergugat sebesar Rp87.500.000,00 (Delapan Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) seketika kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000,00 (Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap hari sejak putusan telah berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

#### **SUBSIDAIR:**

Atau bila Majelis Hakim berpendapat, mohon Putusan yang seadil – adilnya (ex Aquo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Halaman 7 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 154 (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg.)*) Jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2022 tentang Mediasi di Pengadilan secara Elektronik, dengan menunjuk Mohammad Pandi Alam, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Muara Teweh, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban secara elektronik pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Berita Acara Kesepakatan Tindak Lanjut Mediasi tanggal 23 Maret 2022 yang ditandatangani pada tanggal 24 Maret 2022 adalah berkaitan dengan sengketa atas lahan seluas  $\pm$  1 Hektar yang terletak atau berlokasi di Sungai Kaduang Kepala Leduk Jalan Bayas, Desa Pendreh, kecamatan Teweh Tengah yang saat ini diketahui masuk dalam wilayah kelurahan Lanjas;

Halaman 8 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



2. Bahwa objek tanah tersebut adalah milik sdr. Hendrik Saputra yang kemudian Penggugat mengklaim bahwa tanah tersebut *overlapping/tumpang tindih* dengan milik Penggugat;
3. Bahwa terdapat sengketa hak kepemilikan terhadap objek bidang tanah tersebut antara sdr. Hendrik Saputra melawan Penggugat, yang sampai dengan saat ini belum ada kepastian hukum terkait siapa pemilik sah atas bidang tanah tersebut;
4. Bahwa pada saat mediasi di Kantor Kecamatan Teweh Tengah Tergugat terpaksa harus menandatangani Berita Acara Kesepakatan Tindak Lanjut Mediasi tanggal 23 Maret 2022 yang ditandatangani pada tanggal 24 Maret 2022, oleh karena pada saat mediasi tersebut Tergugat sempat dipanggil ke ruangan Kantor Camat, di dalam ruangan tersebut hanya ada Camat dan Tergugat. Selanjutnya Camat mengatakan bahwa surat kepemilikan atas tanah milik sdr. Hendrik Saputra tidak berlaku dan apabila tidak terjadi kesepakatan perdamaian pada saat itu juga maka akan dilanjutkan ke tahapan proses hukum di pengadilan;
5. Bahwa Tergugat sebagai orang yang awam tentang hukum merasa ketakutan dengan perkataan Camat tersebut, dan terpaksa harus menyetujui surat kesepakatan tindak lanjut mediasi tanggal 23 Maret 2022 yang ditandatangani pada tanggal 24 Maret 2022. Hingga akhirnya Tergugat mengetahui dari orang lain bahwa yang berwenang menyatakan suatu hak milik atas tanah yang sedang bersengketa adalah wewenang pengadilan melalui produknya yaitu berupa putusan pengadilan, dan bukan atas pernyataan lisan dari Camat;
6. Bahwa belakangan diketahui setelah melihat peta lokasi pada alas hak milik Penggugat berupa surat pernyataan penyerahan sebidang tanah tertanggal 4 September 2000 atas nama Katimun dan Nugroho Agus Wahyudi, ternyata letak objek tanah milik Penggugat berdasarkan data yuridis berada di dekat pertigaan Jalan Pendreh – Bayas, sedangkan data fisik tanah milik sdr. Hendrik Saputra (yang diklaim oleh Penggugat) berada  $\pm$  800 (delapan ratus) meter dari pertigaan

Halaman 9 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



Jalan Pendreh – Bayas. Sehingga jelas bahwa objek tanah milik sdr. Hendrik Saputra tidak *overlapping*/tumpang tindih sebagaimana yang diklaim oleh Penggugat;

7. Berdasarkan uraian di atas maka gugatan yang diajukan Penggugat bersumber dari perjanjian yang mengandung paksaan (*dwang*) atau *compulsion* (*duress*) atau disebut juga *exceptio metus causa* (Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Edisi kedua hal. 528);

8. Berdasarkan uraian di atas gugatan Penggugat terlalu prematur untuk diajukan oleh karena adanya faktor yang menanggukkan yaitu belum adanya kepastian hukum terkait siapa pemilik sah atas sengketa kepemilikan bidang tanah *a quo* antara Penggugat melawan sdr. Hendrik Saputra;

9. Berdasarkan uraian di atas gugatan Penggugat yang tidak menarik sdr. Hendrik Saputra, sdr. Nugroho Agus Wahyudi, dan sdr. Katimun sebagai penjual adalah gugatan yang kurang pihak sebagaimana diatur dalam SEMA No. 10 Tahun 2020 “*b. Jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena Penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan/atau jual beli dilakukan di bawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima;*”

10. Berdasarkan uraian di atas, yang mana objek bidang tanah *a quo* adalah bukan milik Penggugat melainkan milik orang lain maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdata maka Penggugat dibebani wajib bukti untuk membuktikan dalil gugatannya apabila memang benar tanah sengketa adalah milik Penggugat. Hal tersebut merupakan *exceptio dominii* yaitu eksepsi yang berisi bantahan yang menyatakan objek barang yang digugat bukan milik Penggugat, tetapi milik orang lain atau milik Tergugat (Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Edisi kedua hal. 529);

Halaman 10 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



11. Berdasarkan atas segala uraian yang telah Tergugat sampaikan di atas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Muara Teweh yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa semua apa yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi di atas mohon dianggap terulang kembali sepanjang relevan dan analog pada bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa Surat Kesepakatan Tindak Lanjut Mediasi tanggal 23 Maret 2022 yang ditandatangani pada tanggal 24 Maret 2022 tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara;
4. Bahwa Tergugat terpaksa harus menandatangani Berita Acara Kesepakatan Tindak Lanjut Mediasi tanggal 23 Maret 2022 yang ditandatangani pada tanggal 24 Maret 2022, oleh karena pada saat mediasi tersebut Tergugat sempat dipanggil ke ruangan Kantor Camat, di dalam ruangan tersebut hanya ada Camat dan Tergugat. Selanjutnya Camat mengatakan bahwa surat kepemilikan atas tanah milik sdr. Hendrik Saputra tidak berlaku dan apabila tidak terjadi kesepakatan perdamaian pada saat itu juga maka akan dilanjutkan ke tahapan proses hukum di pengadilan;
5. Bahwa selain Tergugat merasa takut akibat perkataan Camat tersebut, juga terdapat kekhilafan yang baru disadari oleh Tergugat setelah ditandatanganinya Surat Kesepakatan Tindak Lanjut Mediasi tanggal 23 Maret 2022 yang ditandatangani pada tanggal 24 Maret 2022, yaitu data yuridis dan data fisik milik Penggugat yang dijadikan dasar dalam Surat Kesepakatan Tindak Lanjut Mediasi tanggal 23 Maret 2022 yang ditandatangani pada tanggal 24 Maret 2022 **tidak**

*Halaman 11 dari 44* Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



**berkesesuaian.** Data yuridis milik Penggugat menggambarkan objek tanah berada di dekat pertigaan Jalan Pendreh – Bayas, sedangkan data fisik tanah sengketa berada  $\pm$  800 (delapan ratus) meter dari pertigaan Jalan Pendreh – Bayas;

6. Bahwa data fisik tanah yang menjadi objek dalam Surat Kesepakatan Tindak Lanjut Mediasi tanggal 23 Maret 2022 yang ditandatangani pada tanggal 24 Maret 2022 ternyata masih milik sdr. Hendrik Saputra, yang sengketa kepemilikannya masih belum diselesaikan antara Penggugat melawan sdr. Hendrik Saputra. Maka untuk menghindari kerugian yang nantinya akan dialami oleh Tergugat akibat membeli tanah dari orang yang salah, maka sudah sepatutnya apabila sengketa hak kepemilikan antara Penggugat melawan Sdr. Hendrik Saputra diselesaikan terlebih dahulu;

7. Bahwa setelah diketahui ternyata data yuridis dan data fisik milik Penggugat tidak berkesesuaian, Tergugat merasa sangat dirugikan karena telah membayar kepada Penggugat sejumlah uang sebesar Rp87.500.000,00 (delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) yang katanya untuk biaya administrasi;

8. Bahwa berdasarkan uraian di atas, Tergugat mohon agar Surat Kesepakatan Tindak Lanjut Mediasi tanggal 23 Maret 2022 yang ditandatangani pada tanggal 24 Maret 2022 dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum dan tidak mengikat bagi para pihak oleh karena tidak memenuhi syarat subjektif dan/atau syarat objektif mengenai sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 s/d 1337 KUHPerdata;

9. Bahwa berdasarkan uraian di atas mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Muara Teweh yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## **DALAM REKONVENSI**

Halaman 12 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



1. Bahwa semua apa yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi dan pokok perkara di atas mohon dianggap terulang kembali sepanjang relevan dan analog pada bagian reconvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi dalam surat gugatannya tertanggal 16 Juni 2023, sepanjang tidak secara tegas dan nyata diakui oleh Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi dalam bagian Reconvensi ini;
3. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam bagian eksepsi maupun pokok perkara yang pada intinya, bahwa objek gugatan berupa Surat Kesepakatan Tindak Lanjut Mediasi tanggal 23 Maret 2022 yang ditandatangani pada tanggal 24 Maret 2022 tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 s/d 1337 KUHPerdara;
4. Bahwa oleh karena Surat Kesepakatan Tindak Lanjut Mediasi tanggal 23 Maret 2022 yang ditandatangani pada tanggal 24 Maret 2022 tidak memenuhi syarat subjektif sahnya perjanjian, maka berdasar hukum apabila Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi menuntut atau mohon agar Surat Kesepakatan Tindak Lanjut Mediasi tanggal 23 Maret 2022 yang ditandatangani pada tanggal 24 Maret 2022 dinyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum bagi para pihak;
5. Bahwa oleh karena Surat Kesepakatan Tindak Lanjut Mediasi tanggal 23 Maret 2022 yang ditandatangani pada tanggal 24 Maret 2022 tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, maka berdasar hukum apabila Surat Kesepakatan Tindak Lanjut Mediasi tanggal 23 Maret 2022 yang ditandatangani pada tanggal 24 Maret 2022 dinyatakan batal demi hukum dan tidak mengikat secara hukum bagi para pihak;
6. Bahwa demi melindungi hak Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi sebagai pembeli, maka agar Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi tidak membeli bidang tanah dari orang yang salah, maka berdasar hukum apabila Surat Kesepakatan Tindak Lanjut Mediasi

Halaman 13 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



tanggal 23 Maret 2022 yang ditandatangani pada tanggal 24 Maret 2022 dinyatakan batal demi hukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk terlebih dahulu menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melawan Sdr. Hendrik Saputra;

7. Bahwa akibat dari dibuatnya Surat Kesepakatan Tindak Lanjut Mediasi tanggal 23 Maret 2022 yang ditandatangani pada tanggal 24 Maret 2022, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi harus mengalami kerugian, yaitu:

**a. Kerugian materil**

Pembayaran awal : Rp 87.500.000

Biaya administrasi : Rp 3.000.000 +

**Total kerugian materil : Rp 90.500.000**

**b. Kerugian immateril**

Kerugian *immateril* berupa terkurasnya energi, pikiran, waktu, dan rusaknya nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang semua itu tidak dapat dinilai dengan nominal uang, namun demi kepastian tuntutan *immateril* ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut kerugian *immateril* sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

8. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi khawatir apabila gugatan rekonvensi ini dikabulkan, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak akan mematuhi putusan *a quo*, oleh karena itu berdasar hukum apabila Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per harinya, setiap kali Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lalai dan tidak melaksanakan isi dalam putusan ini sejak diucapkan atau putusan ini berkekuatan hukum tetap;

9. Bahwa karena gugatan rekonvensi ini didukung oleh alasan hukum kuat yang tidak dapat disangkal kebenarannya, maka beralasan hukum untuk menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan

Halaman 14 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum, banding, kasasi, dan/atau upaya hukum lainnya dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (*uitoerbaar bij vooraad*) serta membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo* kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus:

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

#### **DALAM REKONVENSI**

4. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
5. Menyatakan Surat Kesepakatan Tindak Lanjut Mediasi tanggal 23 Maret 2022 yang ditandatangani pada tanggal 24 Maret 2022 batal dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat bagi para pihak;
6. Menyatakan Surat Kesepakatan Tindak Lanjut Mediasi tanggal 23 Maret 2022 yang ditandatangani pada tanggal 24 Maret 2022 batal demi hukum;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp90.500.000,00 (sembilan puluh juta lima ratus ribu rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per harinya, setiap kali Tergugat Rekonvensi/Penggugat

Halaman 15 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



Konvensi lalai dan tidak melaksanakan isi dalam putusan sejak putusan ini diucapkan atau putusan ini berkekuatan hukum tetap;

9. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum, banding, kasasi, dan/atau upaya hukum lainnya (*uitoerbaar bij vooraad*) dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.

### **DALAM POKOK PERKARA DAN REKONVENSI**

10. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya di persidangan telah mengajukan Replik secara elektronik tanggal 8 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya di persidangan telah mengajukan Duplik secara elektronik tanggal 15 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari asli, Kartu Tanda Penduduk NIK : 6205050507690007 atas nama Juhaidir, yang dikeluarkan Dinas Kependudukan Sipil Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah bertanggal 5 April 2023, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari asli, Notulen Rapat Mediasi Perkara Tanah antara Saudara Juhaidir dengan Saudara H. Kaspandi Kasdi di Aula Kecamatan Teweh Tengah pada Rabu, 23 Maret 2022, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari asli, Berita Acara Kesepakatan Tindak Lanjut Mediasi Tanggal 23 Maret 2022 antara Juhaidir dengan H. Kaspandi Kasdi bertanggal 24 Maret 2022, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-3;

Halaman 16 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



4. Fotokopi dari asli, Somasi Nomor 03/SOMASI/ADV-HS/XI/2022 perihal Somasi sehubungan dengan perbuatan wanprestasi dari Kuasa Hukum Juhaidir kepada H. Kaspandi Kasdi tanggal 17 November 2022, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Printout dari foto asli, foto pengukuran tanah, foto kwitansi pembayaran bertanggal 24 Maret 2022 dan proses pembayaran dari H. Kaspandi Kasdi kepada Juhaidir terhadap objek tanah yang menjadi sengketa, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari asli, Surat Pernyataan Penyerahan Sebidang Tanah dari Katimun kepada Nugroho Agus Wahyudi atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Bayas, RT 26, Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah bertanggal 4 September 2000, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari asli, Kwitansi pembayaran uang muka pembelian sebidang tanah dengan Surat Segel Kelurahan Lanjas Nomor 141.4/141/PEM tanggal 7 September 2000/Segel Kecamatan Nomor Reg.150/X/PEM tanggal 26 Oktober 2000 atas nama Nugroho Agus W. bertanggal 13 Februari 2002 dan pelunasan bertanggal 25 Juli 2002, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari asli, Kwitansi pembayaran sisa pembelian sebidang tanah sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dari Juhaidir kepada Nugroho Agus Wahyudi bertanggal 4 Maret 2002, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari asli, Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah atas nama Muhtar Abdul Samad bertanggal 27 September 2023 selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-9;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 17 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw*



1. Saksi Nugroho Agus Wahyudi, S.T., M.IP, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi pada persidangan hari ini terkait sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat, yang mana letak tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah berada di Jalan Bayas, Desa Pendreh, Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah dengan luas tanah kurang lebih 1 (satu) hektar;
- Bahwa dahulu Saksi adalah teman sekantor Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, batas-batas dari tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat tersebut antara lain sebelah selatan berbatasan dengan Saudara Muchtar, sebelah timur berbatasan dengan Anak Sungai Rapen, sebelah barat berbatasan dengan Jalan Bayas dan sebelah utara berbatasan dengan Saudara Simbun Nussa;
- Bahwa jarak tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat tersebut dengan simpang tiga Bayas, Pendreh kurang lebih 7 (tujuh) kilometer dan jalannya dari simpang tiga Bayas, Pendreh ke tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat tersebut berliku-liku;
- Bahwa oleh karena adanya sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, diadakanlah mediasi untuk menyelesaikan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut yang dilakukan di aula Kantor Kecamatan Teweh Tengah dan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat, Saksi, Camat Teweh Tengah, Pihak Polres Barito Utara, Pihak Kelurahan Lanjas, Kepala Desa Pendreh, Ketua RT Bayas dan Saudara Hendrik Saputra serta ada kesepakatannya yang ditandatangani oleh orang-orang yang hadir pada saat mediasi tersebut;
- Bahwa saat mediasi untuk menyelesaikan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan di aula Kantor Kecamatan Teweh Tengah tersebut ada Saudara Hendrik Saputra

Halaman 18 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



dan Saudara Hendrik Saputra merupakan penjual tanah objek sengketa kepada Tergugat, namun Saudara Hendrik Saputra tidak ada keberatan pada saat terjadi kesepakatan atas mediasi tersebut, selain itu sepengetahuan Saksi Saudara Hendrik Saputra memiliki tanah seluas kurang lebih 11 (sebelas) hektar yang berdekatan dengan tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat tersebut;

- Bahwa yang memimpin mediasi pada saat mediasi untuk menyelesaikan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang dilaksanakan di aula Kantor Kecamatan Teweh Tengah adalah Bapak Camat Teweh Tengah;
- Bahwa pada saat kesepakatan mediasi untuk menyelesaikan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut dibuat tidak ada paksaan dari pihak manapun;
- Bahwa sifat dari mediasi yang dilakukan di aula Kantor Kecamatan Teweh Tengah tersebut terbuka serta yang menandatangani kesepakatan mediasi tersebut secara terbuka adalah yang hadir pada saat mediasi tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat P-3 perihal Berita Acara Kesepakatan Tindak Lanjut Mediasi Tanggal 23 Maret 2022 antara Juhaidir dengan H. Kaspandi Kasdi bertanggal 24 Maret 2022
- Bahwa pengukuran di lokasi tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat yang berada di Jalan Bayas, Desa Pendreh, Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah tersebut dilaksanakan sekitar bulan Maret 2022;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti surat P-5 foto pada saat pengukuran tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat yang berada di Jalan Bayas, Desa Pendreh, Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah tersebut, yang mana yang hadir saat pengukuran

Halaman 19 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



tersebut adalah Saksi, Lurah Lanjas, Tergugat dan orang-orang yang berada disekitar objek tanah tersebut;

- Bahwa sepengetahuan Saksi diatas tanah tersebut ada ditanam sawit oleh Tergugat, sebelumnya diatas tanah tersebut oleh Saksi ditanami pisang, lalu tanah tersebut Saksi jual kepada Penggugat dan tanaman yang ada diatas tanah tersebut diganti oleh Penggugat, yang mana pada saat itu alasan Saksi menjual tanah tersebut kepada Penggugat adalah untuk membayar uang SPP kuliah Saksi;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut terjadi sekitar tahun 2022 dengan harga tanah tersebut sebesar kurang lebih Rp175.000.000,00. (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), yang dibayar oleh Tergugat secara bertahap, yaitu tahap pertama telah dibayar sebesar kurang lebih 50 % (lima puluh persen), yakni sebesar kurang lebih Rp87.500.000,00. (delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), yang mana pembayarannya dilakukan secara dicicil, yaitu pembayaran kesatu sebesar kurang lebih Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), lalu pembayaran kedua sebesar kurang lebih Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan pembayaran ketiga sebesar kurang lebih Rp67.500.000,00 (enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), namun Saksi tidak mengetahui kapan penyerahan tanahnya;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat hanya menjual tanah tersebut kepada Tergugat;

- Bahwa sebelumnya Saksi ada menjual tanah tersebut kepada Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Menguasai Tanah tersebut pada tahun 2022 dengan harga sebesar kurang lebih Rp4.500.000,00. (empat juta lima ratus ribu rupiah), yang dibayar oleh Penggugat sebanyak 2 (dua) kali, yang pertama dibayar sebesar kurang lebih Rp2.500.000,00. (dua juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan yang kedua dibayar sebesar kurang lebih Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), yang mana Saksi menguasai

Halaman 20 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



tanah tersebut sejak tahun 2000an dan selama Saksi menguasai tanah tersebut tidak pernah terjadi masalah;

- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat P-6 perihal Surat Pernyataan Penyerahan Sebidang Tanah dari Katimun kepada Nugroho Agus Wahyudi atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Bayas, RT 26, Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah bertanggal 4 September 2000, karena yang menguasai tanah objek sengketa sebelum Saksi adalah Saksi Katimun, yang mana dahulu Saksi membeli tanah objek sengketa dari Saksi Katimun dengan harga sebesar kurang lebih Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dan sudah Saksi bayar lunas dengan transaksi dilakukan di rumah Saksi yang berada di Jalan A. Yani, Muara Teweh pada tahun 2000 serta transaksi tanah tersebut diketahui oleh istri dan anak-anak Saksi;

- Bahwa adapun sebelumnya Saksi Katimun mendapatkan tanah objek sengketa dari hasil membeli dari seseorang yang bernama Saudara Dawal, namun harganya tidak Saksi ketahui;

- Bahwa tanah objek sengketa yang diakui milik Saudara Hendrik Saputra tersebut sepengetahuan Saksi dahulu adalah milik Saudara Katimun, namun dahulu ada seseorang yang bernama Saudara Mandas yang menguasai tanah yang diakui milik Saudara Hendrik Saputra tersebut;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui dan tidak mengenal orang yang bernama Sider, sedangkan untuk orang yang bernama Antang berdasarkan informasi yang Saksi dapatkan dari orang-orang bahwa orang yang bernama Antang adalah seorang Perempuan yang mandul tidak punya anak atau keturunan, beliau hidup sendiri, namun Saudara Hendrik Saputra mengaku-ngaku sebagai cucu dari Ibu Antang;

- Bahwa Saudara Hendrik Saputra pernah bersurat kepada Organisasi Masyarakat Dewan Adat Dayak Kabupaten Barito Utara (DAD), karena Saudara Hendrik Saputra keberatan kepada

*Halaman 21 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw*



Penggugat dan Penggugat pernah menerima surat dari Organisasi Masyarakat Dewan Adat Dayak Kabupaten Barito Utara (DAD) terkait objek tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat yang berada di Jalan Bayas, Desa Pendreh, Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah tersebut;

- Bahwa Penggugat pernah mendapatkan intimidasi dari pihak lain terkait tanah yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat yang berada di Jalan Bayas, Desa Pendreh, Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah tersebut pada sekitar tahun 2022 dan awal tahun 2023;

2. Saksi Katimun, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi pada persidangan hari ini terkait sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat, yang mana letak tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah berada di Jalan Bayas, Desa Pendreh, Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, batas-batas dari tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat tersebut antara lain sebelah selatan berbatasan dengan Saudara Muchtar, sebelah timur berbatasan dengan Anak Sungai Rapen, sebelah barat berbatasan dengan Jalan Bayas dan sebelah utara berbatasan dengan Saudara Simbun Nussa;

- Bahwa jarak tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat tersebut dengan simpang tiga Bayas, Pendreh kurang lebih 7 (tujuh) kilometer dan jalannya dari simpang tiga Bayas, Pendreh ke tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat tersebut berliku-liku;

*Halaman 22 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw*



- Bahwa dahulu Saksi adalah penguasa tanah objek dan Saksi mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli dari Saudara Dawan dengan cara membeli seharga kurang lebih Rp2.500.000,00. (dua juta lima ratus ribu rupiah), yang sudah Saksi tidak ingat lagi kapan terjadinya, namun tanah tersebut sudah Saksi kuasai selama kurang lebih 30 (tiga puluh) tahun dan tidak pernah terjadi permasalahan selama Saksi menguasai tanah tersebut, lalu tanah tersebut Saksi jual kepada orang Sumatera yang Saksi lupa namanya sekitar tahun 2000an dengan harga sebesar kurang lebih Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dengan luas tanah kurang lebih 1 (satu) hektar, selanjutnya tanah tersebut dijual oleh Orang Sumatera kepada Saksi Nugroho Agus Wahyudi, namun Saksi tidak mengetahui tanah tersebut dijual kepada siapa lagi oleh Saksi Nugroho Agus Wahyudi;
- Bahwa transaksi jual beli tanah objek sengketa yang dahulu pernah Saksi kuasai tersebut, dengan orang Sumatera terjadi di rumah sewa Orang Sumatera tersebut, yang berada di daerah Jalan Semoga Indah, Muara Teweh;
- Bahwa saat Saksi membeli tanah tersebut dari Saudara Dawan, ada Surat Keterangan Tanahnya, selain itu Surat Keterangan Tanah tersebut diserahkan oleh Saudara Dawan kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya kesepakatan jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, namun Saksi pernah dengar adanya pembayaran pembelian tanah dari Tergugat kepada Penggugat terhadap tanah yang menjadi sengketa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat mendapat tanah objek sengketa dari orang Sumatera yang Saksi lupa namanya;
- Bahwa oleh karena adanya sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, diadakanlah mediasi untuk menyelesaikan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut yang dilakukan di aula Kantor Kecamatan Teweh Tengah, yang mana

Halaman 23 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



Saksi juga hadir pada saat mediasi tersebut dan semua yang hadir saat itu ada menandatangani daftar hadir mediasi tersebut;

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Saudara Hendrik Saputra, namun sepengetahuan Saksi, Saudara Hendrik Saputra tidak ada keberatan saat ada kesepakatan penyelesaian masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan di aula Kantor Kecamatan Teweh Tengah tersebut;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya pembicaraan pribadi antara Penggugat dengan Tergugat diluar mediasi untuk menyelesaikan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Penggugat dan Tergugat, baik sebelum ataupun sesudah mediasi untuk menyelesaikan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut ada dipanggil secara pribadi atau masing-masing oleh Camat Teweh Tengah;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, Camat Teweh Tengah tidak ada memaksa Penggugat dan Tergugat atau siapapun yang hadir saat mediasi di aula Kantor Kecamatan Teweh Tengah untuk menandatangani hasil kesepakatan mediasi untuk menyelesaikan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut;

- Bahwa Saksi tidak menghadiri pelaksanaan pengukuran di lokasi tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat yang berada di Jalan Bayas, Desa Pendreh, Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah tersebut;

- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat P-6 perihal Surat Pernyataan Penyerahan Sebidang Tanah dari Katimun kepada Nugroho Agus Wahyudi atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Bayas, RT 26, Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito

Halaman 24 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



Utara, Provinsi Kalimantan Tengah bertanggal 4 September 2000, karena Saksi menandatangani surat tersebut;

- Bahwa Saksi pernah dilibatkan oleh Saksi Nugroho Agus Wahyudi dalam jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut karena Saksi Nugroho Agus Wahyudi ingin agar proses dalam jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut mudah;

- Bahwa sepengetahuan Saksi diatas tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat tersebut sebelumnya sudah ada pohon durian saat Saksi membeli tanah tersebut;

- Bahwa Saksi tidak mengenal Antang dan Sinder;

3. Saksi Muhtar Abdul Samad, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi pada persidangan hari ini terkait sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat, yang mana letak tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah berada di Jalan Bayas, Desa Pendreh, Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, batas-batas dari tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat tersebut antara lain sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Saksi dulu, namun tanah tersebut telah Saksi jual kepada Saudara Tatang, sebelah timur berbatasan dengan Anak Sungai Rapen, sebelah barat berbatasan dengan Jalan Bayas dan sebelah utara berbatasan dengan Saudara Simbun Nussa;

- Bahwa dahulu Saksi pernah memiliki tanah disebelah selatan tanah objek sengketa berdasarkan Surat Keterangan Tanah sejak tahun 1996, namun saat ini tanah Saksi tersebut telah Saksi jual kepada seorang Anggota Polisi yang bernama Saudara Tatang pada tahun 2013, karena saat itu Saksi sedang memerlukan biaya untuk berobat;

*Halaman 25 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw*



- Bahwa Saksi tinggal di Jalan Bangau Nomor 70, RT 016/RW 000, Kelurahan Melayu, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, antara Surat Penyerahan Sebidang Tanah dengan Surat Keterangan Tanah adalah berbeda;
- Bahwa oleh karena adanya sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, diadakanlah mediasi untuk menyelesaikan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut yang dilakukan di aula Kantor Kecamatan Teweh Tengah, yang mana Saksi ada dipanggil untuk hadir dalam mediasi tersebut sebanyak 1 (satu) kali, saat itu yang dibahas dalam mediasi adalah perihal masalah ganti rugi antara Penggugat dengan Tergugat atas pembelian tanah dari Tergugat kepada Penggugat tersebut, selain itu ada hasil kesepakatan atas mediasi tersebut, namun Saksi kurang mengetahui perihal ada atau tidaknya Berita Acara Kesepakatan, akan tetapi ada daftar hadir yang ditandatangani oleh orang-orang yang hadir pada saat mediasi tersebut;
- Bahwa mediasi untuk menyelesaikan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut yang dilakukan di aula Kantor Kecamatan Teweh Tengah tersebut dihadiri oleh Penggugat, Tergugat, Saksi, Camat Teweh Tengah, Pihak Polres Barito Utara, Pihak Kelurahan Lanjas, Kepala Desa Pendreh, Ketua RT Bayas dan Saudara Hendrik Saputra;
- Bahwa Saksi tidak ada menandatangani kesepakatan atau Berita Acara Kesepakatan mediasi, namun Saksi ada menandatangani daftar hadir pada saat rapat mediasi;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Saudara Hendrik Saputra, namun sepengetahuan Saksi, Saudara Hendrik Saputra tidak ada keberatan saat ada kesepakatan penyelesaian masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan di aula Kantor Kecamatan Teweh Tengah tersebut;

Halaman 26 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



- Bahwa sepengetahuan Saksi, Saudara Hendrik Saputra ikut hadir pada saat mediasi di aula Kantor Kecamatan Teweh Tengah tersebut karena Saudara Hendrik Saputra ada menjual tanah kepada Tergugat;
- Bahwa pada saat mediasi untuk menyelesaikan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut di aula Kantor Kecamatan Teweh Tengah tersebut, Saudara Hendrik Saputra ada memberikan pendapatnya atau bicara saat itu, namun Saksi tidak ingat apa yang dikatakan oleh Saudara Hendrik Saputra saat itu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat tidak ada mengajukan keberatan pada saat mediasi dan pada saat telah mencapai kesepakatan mediasi tersebut;
- Bahwa pada saat mediasi untuk menyelesaikan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan di aula Kantor Kecamatan Teweh Tengah tersebut dilaksanakan selama kurang lebih 1 (satu) jam, tidak ada intimidasi atau paksaan dari pihak manapun terhadap Penggugat maupun Tergugat saat itu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, baik Penggugat maupun Tergugat ada dipanggil ke ruang Camat Teweh Tengah, namun Saksi tidak mengetahui apa yang dibahas oleh Penggugat dan Tergugat di ruang Camat Teweh Tengah tersebut dan saat dipanggil tersebut masih belum ada kesepakatan hasil mediasi antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut terjadi sekitar kurang lebih tahun 2022, sedangkan untuk harga jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut Saksi kurang mengetahuinya;
- Bahwa Saksi pernah mendengar bahwa tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat tersebut sebelumnya dijual kepada Orang Sumatera yang Saksi tidak mengetahui namanya, akan tetapi tidak jadi dijual kepada Orang Sumatera tersebut, lalu tanah tersebut dijual kepada Saksi Nugroho Agus

Halaman 27 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



Wahyudi, kemudian tanah tersebut dijual lagi oleh Saksi Nugroho Agus Wahyudi kepada Penggugat;

- Bahwa adapun pemilik tanah objek sengketa sebelum Saudara Nugroho Agus Wahyudi adalah Saksi Katimun yang didapatkan Saksi Katimun dengan cara membeli kepada Saudara Dawan;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, sebelum ada sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, belum pernah ada masalah, termasuk dengan anak dari Saksi Katimun maupun dengan Saudara Hendrik Saputra;

- Bahwa Saksi kurang mengetahui apakah diatas tanah yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat tersebut sebelumnya ada ditanami pohon durian atau tidak, namun dahulu ditanah yang sempat Saksi kuasai dan telah dijual kepada Saudara Tatang, ada ditanami pohon durian, tapi sudah mati;

- Bahwa Saksi tidak mengenal Antang dan Sinder;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari asli, Surat Keterangan Hak Kepemilikan Tanah Adat yang ditulis tangan atas nama Antang yang diketahui Kepala Kampung Pendreh Atas nama Sahidar serta disahkan oleh Penghulu Adat Kampung Pendreh Atas nama Sumat bertanggal 11 Juli 1963, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotokopi dari asli, Surat hibah sebidang tanah yang ditulis tangan dari Sider kepada Hadiman tanggal 11 Juli 1987, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
3. Fotokopi dari asli, Surat Pernyataan kepemilikan sebidang tanah atas nama Hendrik Saputra dengan luas kurang lebih 1 hektar yang berlokasi di Sungai Kandung Kepala Leduk Jalan Bayas Desa Pendreh, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah, bertanggal 26 Mei 2021, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-3;

Halaman 28 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi dari asli, Kwitansi pembayaran pembelian sebidang tanah sebesar Rp80.000.000,00. (delapan puluh juta rupiah) dari H. Kaspandi Kasdi kepada Hendrik Saputra bertanggal 15 Juni 2021, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-4;
5. Fotokopi dari asli, Kesepakatan Pembatalan jual beli sebidang tanah antara Hendrik Saputra dengan H. Kaspandi Kasdi yang terletak di Sungai Kaduang Kepala Leduk Jalan Bayas Desa Pendreh, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah bertanggal 31 Mei 2022, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-5;
6. Fotokopi dari asli, Notulen Rapat Mediasi Perkara Tanah antara Saudara Juhaidir dengan Saudara H. Kaspandi Kasdi di Aula Kecamatan Teweh Tengah pada Rabu, 23 Maret 2022, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-6;
7. Fotokopi dari fotokopi, Surat Pernyataan Penyerahan Sebidang Tanah dari Katimun kepada Nugroho Agus Wahyudi atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Bayas, RT 26, Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah bertanggal 4 September 2000, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-7;
8. Fotokopi dari asli, Kwitansi pembayaran pembelian sebidang tanah sebesar Rp87.500.000,00 (delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dari H. Kaspandi Kasdi kepada Juhaidir bertanggal 24 Maret 2022, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-8;
9. Fotokopi dari fotokopi, Surat Nomor 0029/CRZ.S/IV/2022 perihal pemberitahuan Surat Kuasa kepada Juhaidir dari Kuasa Hukum C. Oriza Sativa Tanau, S.H., R. Rahmat Dannur, S.H. dan Mariatul Fitriah, S.H., kesemuanya bertindak selaku kuasa hukum H. Kaspandi Kasdi bertanggal 4 April 2022, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T-9;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan 1 (satu) orang

*Halaman 29 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw*

#### 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)



Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji pada pokoknya sebagai berikut:

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

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi pada persidangan hari ini terkait sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat, yang mana letak tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah berada di Jalan Bayas, Desa Pendreh, Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, objek tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, sebelumnya adalah milik Saudara Hendrik Saputra, lalu sebelum dijual oleh Saudara Hendrik Saputra kepada Tergugat, pernah dijual kepada orang lain namun Saksi kurang mengetahui siapa orang tersebut, akan tetapi penjualan tanah objek sengketa tersebut kepada orang lain dibatalkan;

- Bahwa Saudara Hendrik Saputra dulu pernah menikah dengan keponakan Saksi, lalu saat ini Saudara Hendrik Saputra telah menikah lagi dengan orang lain;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, Saudara Hendrik Saputra saat ini bertempat tinggal di Jalan Jindah Kilometer 12, Kelurahan Jindah, Kecamatan Teweh Baru, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah;

- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat T-2 perihal Surat hibah sebidang tanah yang ditulis tangan dari Sider kepada Hadiman tanggal 11 Juli 1987 tersebut adalah merupakan tulisan tangan dari orang yang bernama Saudara Sider kepada orang tua Saudara Hendrik Saputra yang bernama Saudara Hadmon, sedangkan mengenai bukti surat T-5 perihal Kesepakatan Pembatalan jual beli sebidang tanah antara Hendrik Saputra dengan H. Kaspandi Kasdi yang terletak di Sungai Kaduang Kepala Leduk Jalan Bayas Desa

Halaman 30 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



Pendreh, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah bertanggal 31 Mei 2022 tersebut, Saksi mengetahuinya merupakan kesepakatan pembatalan jual beli tanah objek sengketa antara Saudara Hendrik Saputra dengan Tergugat, karena Saksi juga ada ikut bertanda tangan dalam surat tersebut, namun Saksi tidak mengetahui alasan pembatalan jual beli tanah objek sengketa antara Saudara Hendrik Saputra dengan Tergugat;

- Bahwa Saudara Hendrik Saputra memperoleh tanah tersebut sekitar tahun 2018 dari warisan orang tua Saudara Hendrik Saputra yang bernama Saudara Hadmon berdasarkan Surat Keterangan Tanah, yang mana Saksi pernah diperlihatkan oleh Saudara Hendrik Saputra perihal Surat Keterangan Tanah yang menjadi dasar Saudara Hendrik Saputra mengklaim tanah objek sengketa tersebut, namun Saksi tidak mengetahui darimana Saudara Hadmon mendapatkan tanah tersebut;

- Bahwa Saksi pernah melihat Surat pernyataan yang ditandatangani oleh Saudara Hendrik Saputra yang diketahui oleh Kepala Desa Pendreh dan Penghulu Adat Desa Pendreh atas tanah objek sengketa tersebut, karena diperlihatkan oleh Saudara Hendrik Saputra pada saat adanya Kesepakatan Pembatalan jual beli antara Saudara Hendrik Saputra dengan orang lain, namun untuk tanggal, bulan dan tahunnya sudah Saksi tidak ingat;

- Bahwa Saksi baru mengetahui ternyata ada mediasi untuk menyelesaikan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut yang dilakukan di aula Kantor Kecamatan Teweh Tengah tersebut sekitar bulan Mei 2022;

- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat T-3 perihal Surat Pernyataan kepemilikan sebidang tanah atas nama Hendrik Saputra dengan luas kurang lebih 1 hektar yang berlokasi di Sungai Kandung Kepala Leduk Jalan Bayas Desa Pendreh, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah, bertanggal 26 Mei 2021;

*Halaman 31 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw*



- Bahwa objek tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat tersebut sebelumnya milik Saudara Hendrik Saputra yang telah dijual kepada Tergugat pada tahun 2021, yang mana pembayaran pembelian tanah tersebut dari Tergugat kepada Saudara Hendrik Saputra adalah sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dan pembayaran tersebut dicicil dalam 2 (dua) tahap, yaitu tahap pertama sebesar Rp20.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), lalu tahap yang kedua dibayar Tergugat sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) yang diserahkan Tergugat kepada istri dari Saudara Hendrik Saputra;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sebelum sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, belum pernah terjadi masalah selama Saudara Hendrik Saputra menguasai tanah tersebut dan baru saat ini saja ada masalah terhadap tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Saudara Hendrik Saputra tidak pernah bercocok tanam diatas tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat saat Saudara Hendrik Saputra menguasai tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, pernah ada laporan terhadap Saudara Hendrik Saputra, namun Saksi kurang mengetahui laporan yang bagaimana;
- Bahwa Saksi tidak pernah tinggal di daerah Jalan Bayas, Desa Pendreh, Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui orang yang bernama Antang;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan sidang pemeriksaan setempat di lokasi tanah objek sengketa pada tanggal Jumat, 15 September 2023 yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi serta dibantu oleh Petugas dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Barito Utara;

Halaman 32 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya di persidangan telah mengajukan Kesimpulan secara elektronik pada tanggal 2 November 2023;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah mengenai sengketa wanprestasi atas pembelian sebidang tanah yang belum bersertifikat oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang mana lokasi tanah tersebut terletak di wilayah Jalan Bayas, RT.13, Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa permasalahan sengketa adalah wanprestasi atas pembelian sebidang tanah yang belum bersertifikat oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yang mana lokasi tanah tersebut terletak di wilayah Jalan Bayas, RT.13, Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg.)*), yang menyatakan bahwa

Halaman 33 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw

#### 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)



*"Barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu",* sehingga oleh sebab itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mendukung dalil-dalil dalam gugatannya di persidangan telah mengajukan 9 (sembilan) alat bukti tertulis bertanda P-1 sampai dengan P-9 dan 3 (tiga) orang Saksi, yaitu Saksi Nugroho Agus Wahyudi, S.T., M.IP, Saksi Katimun dan Saksi Muhtar Abdul Samad;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mendukung dalil-dalil bantahannya di persidangan telah mengajukan 9 (sembilan) alat bukti tertulis bertanda T-1 sampai dengan T-9 dan 1 (satu) orang Saksi, yaitu Saksi Banserudin;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 180 ayat (1) (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg.)*), menyatakan bahwa *"Ketua, jika dipandang perlu atau bermanfaat, dapat diangkat satu atau dua orang komisaris dengan dibantu oleh panitera untuk mengadakan pemeriksaan di tempat agar mendapat tambahan keterangan"*, yang mana tujuan pemeriksaan setempat tersebut adalah untuk mengetahui dengan jelas dan pasti tentang letak, luas, batas-batas objek sengketa, serta untuk mengetahui ada tidaknya bangunan atau tanam tumbuh di atasnya, selain itu ketentuan tersebut diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 tahun 2001, yang mana disebutkan bahwa Mahkamah Agung memerintahkan Majelis Hakim pemeriksa perkara yang menangani perkara perdata yang objek perkaranya barang tidak bergerak (sawah, tanah pekarangan, dan sebagainya) agar melakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa, baik karena inisiatif Majelis Hakim maupun karena diajukan eksepsi atau atas permintaan salah satu pihak, sehingga dengan berpedoman pada ketentuan tersebut dan oleh karena sengketa perkara *a quo* terkait erat dengan masalah kepemilikan tanah, Majelis

Halaman 34 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim telah melaksanakan sidang Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah objek sengketa pada hari Jumat, 15 September 2023 yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat serta dibantu oleh Petugas dari Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Barito Utara, yang mana hasil dari sidang Pemeriksaan Setempat tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Utara membuat sketsa/gambar yang dituangkan dalam Hasil Pengambilan Data Lapangan Dalam Pemeriksaan Setempat Terhadap Objek Sengketa Perkara Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2022/PN Mtw, dengan hasil ukuran tanah objek sengketa yang diklaim Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluas 9.553 m<sup>2</sup> (sembilan ribu lima ratus lima puluh tiga meter persegi) dan belum bersertifikat, sedangkan hasil ukuran tanah objek sengketa yang ditunjukkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi seluas 14.552 m<sup>2</sup> (empat belas ribu lima ratus lima puluh lima dua meter persegi) dan belum bersertifikat;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yaitu bukti surat P-1 sampai dengan P-9, yang mana bukti surat P-1 sampai dengan P-9 tersebut merupakan fotokopi yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta bermaterai cukup, yang mana hal tersebut sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa "*Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya*", yang mana hal tersebut juga dikuatkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1995, bertanggal 9 Desember 1997, yang menyatakan sebagai berikut "*Surat bukti fotokopi yang tidak dapat diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya harus dikesampingkan sebagai surat bukti*" serta dan sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Materai yang menyatakan bahwa "*Bea*

Halaman 35 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



*Materai dikenakan atas dokumen yang digunakan sebagai alat bukti di pengadilan”;*

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk mendukung dalil-dalilnya di persidangan telah mengajukan alat bukti berupa bukti tertulis bertanda T-1 sampai dengan T-9, yang mana bukti surat T-7 dan T-9 merupakan fotokopi dari fotokopi, sedangkan surat aslinya tidak pernah ditunjukkan di muka persidangan, maka oleh sebab itu Majelis Hakim akan mengesampingkan bukti surat sebagaimana telah disebutkan diatas, sedangkan bukti surat T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6 dan T-8 merupakan fotokopi yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta bermaterai cukup, maka dapat Majelis Hakim pertimbangkan sebagai bukti surat yang sah dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai materi pokok perkara dan oleh karena diajukannya keberatan atau eksepsi dari pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap isi gugatan, maka Majelis Hakim akan mencermati terlebih dahulu apakah gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah memenuhi syarat formil dan syarat materil suatu gugatan sebagaimana ketentuan yang berlaku, sehingga dapat dilanjutkan pada pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat untuk menilai apakah suatu surat gugatan itu telah memenuhi syarat formil dan syarat materil gugatan, maka haruslah dinilai dan dicermati berdasarkan surat gugatan itu sendiri;

#### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati pada jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa poin eksepsi yang diajukan, yakni:

1. Gugatan yang diajukan penggugat bersumber dari perjanjian yang mengandung paksaan (dwang) atau compulsion (duress)/*Exceptio metus causa*

Bahwa Surat Kesepakatan Tindak Lanjut Mediasi tanggal 23 Maret 2022 yang ditandatangani pada tanggal 24 Maret 2022 tidak memenuhi

*Halaman 36 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw*



syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena menurut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada saat mediasi untuk menyelesaikan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat di Kantor Kecamatan Teweh Tengah, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terpaksa harus menandatangani Berita Acara Kesepakatan Tindak Lanjut Mediasi tanggal 23 Maret 2022 yang ditandatangani pada tanggal 24 Maret 2022, oleh karena pada saat mediasi tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sempat dipanggil ke ruangan Kantor Camat, yang mana di dalam ruangan tersebut hanya ada Camat dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Selanjutnya Camat mengatakan bahwa surat kepemilikan atas tanah milik Saudara Hendrik Saputra tidak berlaku dan apabila tidak terjadi kesepakatan perdamaian pada saat itu juga maka akan dilanjutkan ke tahapan proses hukum di pengadilan, yang mana Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai orang yang awam tentang hukum merasa ketakutan dengan perkataan Camat tersebut dan terpaksa harus menyetujui surat kesepakatan tindak lanjut mediasi tanggal 23 Maret 2022 yang ditandatangani pada tanggal 24 Maret 2022. Hingga akhirnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengetahui dari orang lain bahwa yang berwenang menyatakan suatu hak milik atas tanah yang sedang bersengketa adalah wewenang pengadilan melalui produknya, yaitu berupa putusan pengadilan dan bukan atas pernyataan lisan dari Camat;

## 2. Gugatan Prematur/*Exceptio Dilatoria*

Bahwa menurut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi belum adanya kepastian hukum terkait siapa pemilik sah atas sengketa kepemilikan bidang tanah *a quo* antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melawan Saudara Hendrik Saputra, sehingga gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dinyatakan prematur;

## 3. Gugatan Kurang Pihak/*Plurium Litis Consortium*

Halaman 37 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



Bahwa menurut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tidak menarik Saudara Hendrik Saputra, Saksi Nugroho Agus Wahyudi, dan Saksi Katimun sebagai penjual adalah gugatan yang kurang pihak;

4. Gugatan yang berisi bantahan yang menyatakan objek barang yang digugat bukan milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tetapi milik orang lain atau milik tergugat/*Exceptio Dominii*

Bahwa menurut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dalam perkara *a quo*, objek bidang tanah adalah bukan milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melainkan milik orang lain;

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap **eksepsi poin ke-1** yang diajukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengenai Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersumber dari perjanjian yang mengandung paksaan (*dwang*) atau *compulsion (duress)/Exceptio metus causa*, maka Majelis Hakim menilai, terhadap hal tersebut perlu pembuktian lebih lanjut dalam pokok perkara dari Para Pihak di persidangan tentang dalil sebagaimana diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Oleh karena eksepsi tersebut di atas sudah mencakup dalam pokok perkara dan perlu untuk dibuktikan lebih lanjut lagi kebenarannya dalam pemeriksaan pokok perkara, maka terhadap **eksepsi poin ke-1** Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap **eksepsi poin ke-2** yang diajukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengenai Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Prematur/*Exceptio Dilatoria*, maka Majelis Hakim menilai bahwa yang dimaksud dengan gugatan prematur/*Exceptio Dilatoria* pada dasarnya adalah gugatan yang diajukan masih terlampau dini atau belum saatnya bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Selain itu pada hakikatnya, sifat atau keadaan prematur

Halaman 38 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



melekat pada batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai atau batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur serta tertundanya pengajuan gugatan disebabkan adanya faktor yang menanggihkan, sehingga permasalahan yang hendak digugat belum terbuka waktunya. Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati secara seksama perihal alasan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi gugatan prematur, karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merasa belum adanya kepastian hukum terkait siapa pemilik sah atas sengketa kepemilikan bidang tanah *a quo* antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melawan Saudara Hendrik Saputra, yang mana oleh karena tanah objek sengketa belum bersertifikat, Majelis Hakim sependapat, terkait tuntutan hak atas tanah haruslah didasarkan bukti kepemilikan yang sah, terkuat dan tidak terbantahkan atau sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa benar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan pemilik sah atas tanah objek sengketa yang belum bersertifikat tersebut. Bahwa atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka dalil tersebut eksepsi sesuai dengan materi sifat atau keadaan prematur sebagaimana ketentuan dan oleh karenanya gugatan tersebut tidak memenuhi syarat materil suatu gugatan, sehingga Majelis Hakim berpandangan **eksepsi poin ke-2** Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut cukup beralasan dan haruslah dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa terhadap **eksepsi poin ke-3** yang diajukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengenai Gugatan Kurang Pihak/*Plurium Litis Consortium*, yang mana dalam jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, gugatan Penggugat yang tidak menarik Saudara Hendrik Saputra, Saksi Nugroho Agus Wahyudi, dan Saksi Katimun sebagai penjual adalah gugatan yang kurang pihak, yang mana atas jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Penggugat dalam repliknya tidak memberikan bantahan terhadap hal tersebut dan

Halaman 39 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

senyatanya Saudara Hendrik Saputra sebagai penguasa tanah objek sengketa sebelumnya sekaligus sebagai penjual tanah objek sengketa yang belum bersertifikat kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi maupun Saksi Nugroho Agus Wahyudi dan Saksi Katimun sebagai penguasa tanah objek sengketa yang belum bersertifikat terdahulu sebelum dijual kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tidak disertakan sebagai pihak berperkara dalam surat gugatan, sehingga Majelis Hakim menilai surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut tidak lengkap, karena dalam hal ini masih ada orang/pihak lain yang harus bertindak atau ditarik sebagai Turut Tergugat/pihak dalam perkara *a quo* serta penguasa tanah sebelumnya dan penjual tanah, baik kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut memiliki urgensi untuk membuktikan perihal asal usul, riwayat, penguasaan dan kepemilikan tanah objek sengketa, sehingga dengan demikian sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara menyeluruh dan tuntas. Berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan/eksepsi prosesual di luar eksepsi kompetensi, hal tersebut sebagaimana ketentuan dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata Angka 1 poin b Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan bahwa "*Jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena Penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan dibawah tangan, maka eksepsi tersebut dinyatakan diterima*". Oleh sebab itu Majelis Hakim berpandangan **eksepsi poin ke-3** Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut cukup beralasan dan haruslah dinyatakan diterima;

Halaman 40 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw

#### 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 terhadap **eksepsi poin ke-4** yang diajukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengenai bantahan yang menyatakan objek barang yang digugat bukan milik penggugat, tetapi milik orang lain atau milik tergugat/*Exceptio Dominii*, maka Majelis Hakim menilai, untuk membuktikan objek gugatan tersebut milik orang lain, harus dibuktikan terlebih dahulu dengan alat-alat bukti yang sah sebagaimana tercantum dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seperti alat bukti tertulis atau akta otentik, keterangan saksi-saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah, sehingga tidak tepat apabila dalil tersebut diajukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai eksepsi, yang mana hal tersebut erat kaitannya dengan pembuktian dalam pokok perkara. Oleh karena itu terhadap **eksepsi poin ke-4** sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim terhadap **eksepsi poin ke-2 dan ke-3** Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan diterima, sedangkan **eksepsi poin ke-1 dan ke-4** Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan ditolak, sehingga eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah sepatutnya dikabulkan untuk sebagian;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana telah diuraikan diatas, gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan tidak memenuhi syarat formil/eksepsi prosesual di luar eksepsi kompetensi dan juga tidak memenuhi syarat materil suatu gugatan, sehingga gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima, maka mengenai pokok perkara gugatan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklaard*);

#### **DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan pada dasarnya eksistensi gugatan rekonvensi Tergugat Konvensi/Penggugat

Halaman 41 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



Rekonvensi tidak tergantung (*accessoir*) pada gugatan konvensi dan dapat berdiri sendiri serta dapat diajukan secara terpisah dalam proses penyelesaian yang berbeda, hanya secara eksepsional, hukum memberikan hak kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menggabungkan gugatan rekonvensi ke dalam gugatan konvensi;

Menimbang, bahwa menurut pandangan Majelis Hakim, dalam perkara *a quo* terdapat hubungan erat atau koneksitas antara gugatan konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan gugatan rekonvensi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan sebagaimana Majelis Hakim telah pertimbangkan sebelumnya, putusan yang dijatuhkan atas gugatan konvensi bersifat negatif, yaitu gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklaard*), dengan alasan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengandung cacat materil dan formil, maka sudah sepatutnya putusan rekonvensi mengikuti putusan konvensi, sehingga oleh karena putusan konvensi menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dengan sendirinya menurut hukum gugatan rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklaard*);

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan diterima dan oleh sebab itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg.)*) yang menyebutkan "*Barangsiapa dikalahkan dalam perkaranya, dihukum untuk membayar biaya perkara*", sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara, yang mana besaran biaya perkara *a quo* akan Majelis Hakim sebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 154, 180 ayat (1), 192 ayat (1) dan 283 (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg.)*), Pasal 1866 dan 1888 Kitab Undang-Undang

Halaman 42 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Perdata, Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Materai serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

#### Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke velklaard*);

### DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan gugatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke velklaard*);

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

1. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.424.500,00 (dua juta empat ratus dua puluh empat ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Muara Teweh, pada hari Jumat, tanggal 3 November 2023, oleh kami, M. Iskandar Muda, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ahkam Ronny Faridhotullah, S.H., M.H. dan Edi Rahmad, S.H., M.Kn., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, 9 November 2023 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim anggota tersebut dan Hendra Sabar Parulian Siregar, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Muara Teweh serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 43 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ahkam Ronny Faridhotullah, S.H., M.H.

M. Iskandar Muda, S.H.

Edi Rahmad, S.H., M.Kn.

Panitera Pengganti,

Hendra Sabar Parulian Siregar, S.H.

## **Perincian Biaya Perkara Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Mtw:**

Biaya Pendaftaran/PNBP	=	Rp	30.000,00
Biaya Pemberkasan/ATK	=	Rp	100.000,00
Penggandaan Berkas	=	Rp	24.500,00
Panggilan	=	Rp	150.000,00
PNBP Panggilan	=	Rp	20.000,00
PNBP Pendaftaran Surat Kuasa	=	Rp	20.000,00
Pemeriksaan Setempat	=	Rp	1.750.000,00
PNBP Pemeriksaan Setempat	=	Rp	10.000,00
Pemberitahuan Pemeriksaan Setempat	=	Rp	300.000,00
Meterai	=	Rp	10.000,00
Redaksi	=	Rp	10.000,00
<b>Total</b>		<b>Rp</b>	<b>2.424.500,00</b>

***Dua Juta Empat Ratus Dua Puluh Empat Ribu Lima Ratus  
Rupiah***

Halaman 44 dari 44 Putusan Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN Mtw

### 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)