



PUTUSAN
Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

FATAHULLAH, Laki-Laki, Umur 77 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Petani, Beralamat di Rt.002/Rw.001, Kelurahan Jatiwangi, Kecamatan Asakota, Kota Bima-NTB, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;
Dalam hal ini Penggugat memberi kuasa kepada AL IMRAN, SH Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat & Kunsultan Hukum pada Law Office Al Imran & Patners, yang beralamat di Jalan Tandean Lingkungan Mande 3 Nomor 32 RT 08 RW 03, Kelurahan Mande, Kecamatan Mpunda, Kota Bima, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 241/SKK/lau-office/XII/2023 tertanggal 27 Desember 2023, selanjutnya disebut Kuasa Penggugat;

L a w a n

- FAHRIN**, Laki-laki, Umur 55 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Beralamat di Rt.07, Rw.02, Kelurahan Nae, Kecamatan Rasanae Barat, Kota Bima-NTB, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
Dalam hal ini Tergugat I memberi kuasa kepada MUCHAMMAD KASMAN S, SH, Advokat pada Kantor Advokat Muchammad S, SH & Patners, yang beralamat di Jalan Mawar Utara Nomor 22 RT 018/007, Kelurahan Sarae, Kecamatan Rasanae Barat, Kota Bima – NTB, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Januari 2024, selanjutnya disebut Kuasa Tergugat;
- BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA (BPN) KOTA BIMA, NUSA TENGGARA BARAT**, beralamat di Kelurahan Lewirato,

Halaman 1 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Mpunda, Kota Bima-NTB, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. **AGUS**, Laki-laki, Umur 53 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta. Beralamat di Rt,01/Rw.01, Kelurahan Oimbo, Kecamatan Rasanae Timur, Kota Bima-NTB, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Januari 2024, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Raba Bima pada tanggal 5 Januari 2024, dalam Register Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Tentang Objek Sengketa

Objek Sengketa adalah berupa 1 (satu) petak tanah Tegalan/Ladang, lebih dan kurang seluas ± 12.500 M2 di So Saranta, Watasan Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota, Kota Bima – NTB, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Batas Utara : Tanah milik Nazarudin Ismail
- Batas Selatan : Tanah milik H. Mustamin
- Batas Timur : Tanah milik Yusuf Ama Beda;
- Batas Barat : Tanah milik H.M.Nor/Rajak

Alasan-Alasan Yang Menjadi Dasar Gugatan Adalah Sebagai Berikut :

1. Bahwa tanah objek sengketa berupa tanah Tegalan/Ladang, seluas lebih dan kurang 12,500 Meter persegi adalah hak milik Penggugat yang terletak di So Saranta, Watasan Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota, Kota Bima-NTB, yang semula pada tahun 1974 Penggugat mulai buka sendiri lahan tutupan Negara untuk dijadikan lahan Tegalan/Ladang, sehingga pada tahun 1977 keluar Surat Putih atas nama Penggugat dengan No. Kohir/F : 494, dikeluarkan oleh Direktorat Juran Pembangunan Daerah;

Halaman 2 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sejak dibukanya lahan tersebut Penggugat menguasai Objek Sengketa secara terus menerus sampai pada tahun 2021, Penggugat menguasai Objek Sengketa belasan tahun terakhir dengan cara menyewakan kepada orang lain/pihak lain (jual tahunan). Dan disertai pembayaran pajak sejak tahun 1977 sampai dengan tahun 2023, Penggugat secara terus menerus melakukan pembayaran pajak melalui SPPT atas nama Penggugat dengan Nomor SPPT (NOP) : 52.72.030.006.039-0017.0;
3. Bahwa tiba-tiba pada tahun 2022 Tergugat I mengklaim tanah Objek Sengketa adalah sudah menjadi milik Tergugat I dan dengan tanpa ijin/sepengetahuan Penggugat, Tergugat I mengambil dan menguasai tanah Objek Sengketa untuk dipergunakan sebagai lahan pertanian dan selanjutnya pada tahun 2023 Tergugat I dengan menyuruh Turut Tergugat untuk menggarap Objek Sengketa untuk tanam jagung.
4. Bahwa atas kejadian tersebut yang terurai diposita poin 3 (tiga), sehingga sekitar bulan Juli tahun 2022 Penggugat mengajukan Mediasi lewat Kantor Pemerintah Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota, Kota Bima, pada acara mediasi tersebut Penggugat sangat kaget dengan munculnya Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I (FAHRIN), dengan Nomor SHM : 859/tahun 2021, dengan alasan bahwa tanah Objek Sengketa telah dijual oleh istri Penggugat pada tahun 2013 dengan cara membuat Surat Jual Beli dibawah tangan;
5. Bahwa sedangkan Penggugat dan maupun istri Penggugat tidak pernah menjual tanah Objek Sengketa kepada pihak manapun, adapun munculnya surat pernyataan jual beli dibawah tangan yang dijadikan alas hak atas Objek Sengketa pada tahun 2013 adalah merupakan hasil rekayasa Tergugat I. Sehingga proses jual beli dibawah tangan atas tanah Objek Sengketa tersebut adalah mengandung cacat secara hukum serta tidak memiliki nilai pembuktian yang kuat dan mengikat secara hukum, tidak sah dan batal demi hukum;

Halaman 3 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa surat pernyataan jual beli dibawah tangan yang tidak sah dijadikan alas hak atas tanah Objek Sengketa tersebut yang dijadikan dasar untuk penerbitan Sertifikat Hak Milik, sehingga Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I, dengan Nomor SHM : 859/tahun 2021 dengan luas tanah 12,500 m2. Maka penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I terhadap tanah Objek Sengketa oleh Tergugat II, diterbitkan dengan cara-cara dan proses yang melawan hak dan melawan hukum;
7. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik, Nomor : 859 atas nama Tergugat I atas tanah Objek Sengketa oleh Tergugat II diketahui berdasarkan alas hak yang tidak sah, maka terhadap Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I tersebut adalah dipandang tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sehingga patut dikesampingkan;
8. Bahwa apabila terhadap Sertifikat Hak Milik yang tidak didasari oleh alas hak yang sah, tentunya telah ditegaskan oleh Yuresprudensi Mahkamah Agung RI, Nomor : 327 K/Sip/1976 tertanggal 2 November 1976 menyatakan bahwa ketentuan mengenai Sertifikat tanah sebagai tanda atau bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa Sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar;
9. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I yang mengambil dan menguasai tanah Objek Sengketa dan menyuruh Turut Tergugat untuk menggarap tanah Objek Sengketa dengan tanpa ijin/sepengetahuan Penggugat dan/atau dengan cara melawan hak adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Penggugat merasa dirugikan secara materil, maka sepatutnya dengan Cara Sukarela Tergugat I dan Turut Tergugat untuk menyerahkan tanah Objek Sengketa kepada Penggugat tanpa syarat apapun. Dan jika dipandang perlu di lakukan Eksekusi dengan bantuan alat Negara/Polisi;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Penggugat Mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Raba-Bima Kls 1b untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Halaman 4 dari 49 Putusan Perdana Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa surat pernyataan jual beli dibawah tangan yang dijadikan alas hak sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I, dengan Nomor SHM : 859/tahun 2021 dengan luas tanah 12,500 m2, adalah tidak sah sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik, Nomor : 859 atas nama Tergugat I atas tanah Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat II diketahui berdasarkan alas hak yang tidak sah, maka Sertifikat Hak Milik, Nomor 859 atas nama Tergugat I atas tanah Objek Sengketa adalah dipandang tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan hukum bahwa Tergugat II yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik, Nomor 859 atas nama Tergugat I atas tanah Objek Sengketa diketahui berdasarkan alas hak yang tidak sah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa tanah Objek sengketa yang terletak, lebih dan kurang seluas sebagaimana yang tersebut dibawah ini, dengan batas-batas sebagai berikut :
Objek Sengketa adalah berupa 1 (satu) petak tanah Tegalan/Ladang, lebih dan kurang seluas ± 12.500 m2, di So Saranta, Watasan Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota, Kota Bima-NTB. Dengan batas-batas sebagai berikut :
Batas Utara : Tanah milik Nazarudin Ismail
Batas Selatan : Tanah milik H.Mustamin;
Batas Timur : Tanah milik Yusuf Ama Beda;
Batas Barat : Tanah milik H.M.Nor/Rajak;
Adalah Hak Milik Penggugat yang diperoleh dengan cara buka sendiri lahan tutupan negara untuk dijadikan lahan Tegalan/Ladang sejak tahun 1974;
6. Menyatakan hukum bahwa penguasaan tanah Objek Sengketa oleh Tergugat I adalah Merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan siapapun yang mendapatkan hak atas tanah Objek Sengketa yang merupakan hak milik

Halaman 5 dari 49 Putusan Perdana Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, untuk menyerahkan kepada Penggugat dengan Cara Sukarela dan tanpa syarat. Dan jika dipandang perlu di lakukan Eksekusi dengan bantuan alat Negara/Polisi;

8. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan mentaati putusan ini;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dan/atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya menurut hukum (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat menghadap Kuasanya, Tergugat I menghadap Kuasanya, Tergugat II menghadap Kuasanya yaitu Wahyu Rahman berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Januari 2024, sedangkan Turut Tergugat hadir sendiri dipersidangan;

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 Burhanuddin Mohammad, SH. Hakim pada Pengadilan Negeri Raba Bima, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dan atas pembacaan surat Gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dan tetap dengan dalil gugatannya;

Halaman 6 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

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

Dalam eksepsi:

Gugatan Penggugat dapat di nyatakan sebagai gugatan kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), hal tersebut dapat Tergugat I jelaskan sebagai berikut:

1. Bahwa tanah obyek sengketa yang di maksudkan dalam gugatan Penggugat adalah tanah yang terletak di SO Saranta Songgela Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota-Kota Bima, dengan Nomor Sertifikat 859 atas nama Fahrin yang saat ini telah menjadi obyek waris dari Almarhum orang tua Tergugat I Bernama M.Bakri kepada anak-anaknya bernama: Fahrin Bin M.Bakri, Faisal Bin M.Bakri, Asri Bin M.Bakri, Feri Bin M.Bakri, Abubakar bin M.Bakri, Syahrudin Bin M.Bakri dan Evi Rahayu Binti M. Bakri;
2. Bahwa Tanah Obyek sengketa yang terletak di SO Saranta Songgela Kelurahan ule, kecamatan Asakota-Kota Bima, dengan Nomor Sertifikat 859 di buat sertifikat atas nama Fahrin untuk mewakili dan atas Persetujuan para Ahli waris lain;
3. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara Nomor: /Pdt.G/2024/PN.RBI, untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat di terima secara keseluruhan (*Nietontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

Bahwa setelah Kami membaca, mendalami serta mencerna Gugatan Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya Al Imran, S.H. & Partners maka Kami Tergugat I dapat kiranya memberikan Jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Kami Tergugat I, menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat yang di kemukakan secara sepihak oleh Penggugat, hal ini dapat di buktikan dengan tidak tegas nya menyebutkan ukuran tanah sesuai surat putih yang di sebutkan Penggugat dalam Posita poin satu (1);
2. Bahwa kami Tergugat I menyatakan tidak benar apa yang di dalilkan oleh Penggugat dalam posita poin dua (2) karena faktanya penguasaan atas tanah obyek sengketa yang terletak di So saranta songgela dengan SPPT:

Halaman 7 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

52.72.030.006.039-0017-0, di kuasai oleh orang tua Tergugat I sejak tahun 1977 sampai dengan sekarang (tahun 2024), dan adapun Penguasaan oleh Tergugat I dan Ahli waris yang lain atas obyek sengketa tersebut atas warisan orang tua Tergugat I yang Bernama M.Bakri (Meninggal kurang Lebih Tahun 1986), dimana perolehan hak atas tanah obyek sengketa tersebut hasil pembayaran hutang piutang istri Penggugat Fathullah Bernama Jaenab kepada orang tua Tergugat I Bernama M.Bakri, sehingga dengan dasar itulah orang tua Tergugat I, menggarap tanah obyek sengketa tersebut secara terus menerus, tidak pernah di tinggalkan dan di biarkan begitu saja namun Orang Tua Tergugat I menanami nya dengan buah srikaya (garoso Bahasa Bima), dan selama itu pula tidak ada yang mengganggu ataupun yang datang mengakui hak miliknya dalam kurun waktu 57 tahun, dengan demikian berdasarkan Hukum :

Pasal 1963 KUH Perdata;

“Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tidak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus di bayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama 30 tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat di paksa untuk mempertunjukkan alas haknya”

Pasal 1955 KUH Perdata ;

“Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu di perlukan bahwa seorang menguasainya terus menerus, tak terputus putus, tak terganggu, di muka umum dan secara tegas, sebagai pemilik”

Putusan RvJ Jakarta 13 Januari 1939, T.241

“Peraturan menduduki tanah selama 20 tahun tanpa gangguan, sedang pihak Lawan selama ini membiarkan keadaan demikian, adalah persangkaan berat bahwa Pendudukan (bezit) itu adalah berdasarkan hukum.”

Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Presiden Republic Indonesia, pada pasal 24 ayat 2, yang berbunyi;

Halaman 8 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Pasal 24 ayat 2

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:

- Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Pasal 1967 KUHPerdara

“Segala tuntutan Hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat Perseorangan, hapus karena daluwarsa , denganm lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa, yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukan suatu alas hak, lagipual tidak dapatlah di majukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang di dasarkan kepada itikadnya yang buruk.”

Yurisprudensi Mahkamah agung RI No.329 K/Sip/1957 tanggal 244 September 1958.

“Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 (delapan belas) tahun di kuasai oleh orang lain di anggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut (*Rechtsverwerking*).”

Bahwa Penggugat yang tidak pernah menguasai tanahnya selama kurun waktu tersebut di atas, hukum menganggap Penggugat telah melepaskannya dengan iklas perpindahan hak atas tanah obyek sengketa tersebut, oleh karenanya, Tergugat I haruslah di lindungi oleh hukum yang berlaku.

Halaman 9 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa tidak benar dalil yang di kemukakan oleh Penggugat dalam Posita poin dua (2) bahwa secara terus menerus telah membayar pajak melalui Sppt atas nama Fatahullah dengan nomor SPPT: 52.72.030.006.039-0017-0, justru fakta sebaliknya yang terjadi, dimana Orang tua Tergugat I sejak Perpindahan penguasaan atas Obyek sengketa tahun 1977 telah membayar Pajak secara terus menerus dan di buktikan dengan kwitansi pembayaran pajak yang di lanjutkan oleh Tergugat I dan saudara yang lain meskipun belum di rubah nama yang tertera pada surat Pajaknya, Adapun bukti nya akan di sampaikan pada acara Pembuktian sidang berikutnya;
4. Bahwa dalil yang di kemukakan Penggugat dalam Posita poin tiga (3) sesungguhnya telah membenarkan dengan jelas dan tegas bahwa penguasaan tanah obyek sengketa yang terletak di So Saranta oleh orang tua Tergugat dan di lanjutkan oleh Tergugat I dan saudaranya tidak diketahui Penggugat, karena memang pada faktanya Penggugat tidak pernah menguasai dan tidak pernah berada di lokasi obyek sengketa dalam waktu yang lama, lebih kurang 57 tahun;
5. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang di sampaikan dalam posita poin 4, point 5, poin 6, poin 7, poin 8 dan poin 9, pada pokoknya Tergugat I menolak dan tidak membenarkannya karena semata-mata tidak beralasan hukum dan Tergugat I Bersama dengan ahli waris yang lain tetap akan mempertahankannya karena obyek yang di sengketakan oleh Penggugat tersebut di peroleh oleh almarhum orang tua Tergugat I dan saudaranya yang lain secara sah menurut hukum;
6. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat Pada Poin Petitum patutlah di kesampingkan oleh yang Mulia Majelis hakim, oleh karena gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan hanya mempermasalahkan obyek sengketa yang terletak di So Saranta setelah orang tua Tergugat I dan Ahli waris yang lain telah meninggal dunia padahal Penggugat tidak pernah mempermasalahkan obyek yang di sengketakan tersebut Ketika orang tua Tergugat I dan Ahli Waris yang lain waktu masih hidup;

Halaman 10 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa sebelum penerbitan sertifikat, Kantor Pertanahan Kota Bima (Tergugat II) terlebih dahulu pasti melakukan penelitian dan pengkajian terhadap data fisik berkaitan dengan Letak, batas, dan luas Bidang tanah tersebut serta data yuridis yang menyangkut status hukum, pemegang hak, hak pihak lain serta beban yang membebani bidang tanah yang di daftarkan, apalagi sebelum penerbitan sertifikat Nomor: 859 atas nama Fahrin, di kantor kelurahan Ule Kecamatan Jatiwangi tidak ada pihak-pihak yang keberatan selama 6 bulan, sehingga patutlah hukum melindungi hak-hak atas kepemilikan tanah obyek sengketa yang di maksudkan demi keadilan dan berdasarkan hukum yang berlaku;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I, kemukakan dalam Jawaban Pokok Perkara di atas, maka Kami memohon kehadiran yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa dan mengadili perkara Aquo Nomor : 2/Pdt.G/2024/PN.RBI. berkenan memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam eksepsi :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak dan menyatakan Gugatan Penggugat Cacat formil serta tidak cermat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat di terima (*Niet Onvankelijke Verklaaard*);
2. Menyatakan dengan Hukum, bahwa Tanah Obyek sengketa dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 859 atas nama Fahrin sah dan mempunyai kekuatan hukum yang sempurna;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya Perkara sesuai ketentuan Hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Halaman 11 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Eksepsi Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)

a. Bahwa berdasarkan petitum gugatan Penggugat pada poin 4 menyatakan pada intinya Kantor Pertanahan Kota Bima melakukan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH);

b. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) (selanjutnya disingkat PERMA No. 2 Tahun 2019) mengatur bahwa :

“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara”

Lebih lanjut lagi dalam Pasal 11 PERMA No. 2 Tahun 2019) mengatur bahwa :

“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili.”

c. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum dan dalam gugatan Penggugat yang ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo adalah Kantor Pertanahan Kota Bima menjadi pihak Tergugat II, sebagaimana diketahui bersama bahwa Kantor Pertanahan Kota Bima merupakan Badan/Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud didalam PERMA No. 2 Tahun 2019. Selain itu, berdasarkan pertimbangan PERMA No. 2 Tahun 2019 disebutkan bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Pengadilan Tata Usaha Negara tidak hanya berwenang mengadili gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara saja, melainkan juga berwenang mengadili gugatan terhadap tindakan Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan. Didalam Halaman 12 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



pertimbangan PERMA No. 2 Tahun 2019 disebutkan juga bahwa perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan tindakan pemerintahan, sehingga menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

- d. Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara perbuatan melawan/melanggar hukum oleh Badan/Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) berdasarkan PERMA No. 2 Tahun 2019.

2. Bahwa setelah Tergugat II membaca, mencermati dan mempelajari Gugatan yang diajukan Penggugat dalam Perkara Nomor : 02/Pdt.G/2024/PN Rbi tanggal 05 Januari 2024, maka dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat seluruhnya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya dan tidak merugikan kepentingan Tergugat II.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa segala yang terurai dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa penerbitan sertifikat obyek perkara yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bima (Tergugat II) telah sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Perundang-undangan lainnya;

Berdasarkan Eksepsi dan Jawaban Tergugat II tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan akan memutus perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 13 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila majelis hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (et aequo et bono).

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap tangkisan Para Tergugat telah mengajukan Replik tertanggal 13 Maret 2024;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Duplik tertanggal 19 Maret 2024, sedangkan Kausa Tergugat II telah mengajukan Duplik tertanggal 14 Maret 2024;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Fatahullah, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Ketetapan Ipeda Tanda Pembayaran Ipeda atas nama wajib Ipeda Fatahullah, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023 atas nama Fatahullah, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas nama Fatahullah, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014 atas nama Fatahullah, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama Fatahullah, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Sertifikat Haki Milik Nomor 859 atas nama Fahrin, selanjutnya diberi tanda P-7;

Halaman 14 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, kecuali bukti P-7 tidak ada aslinya;

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

1. Saksi 1: SUTARMAN:

- Bahwa saksi dihadirkan pada persidangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi tahu letak tanah obyek sengketa yaitu di So Saranta, Watasan Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota, Kota Bima;
- Bahwa luas tanah obyek sengketa yaitu $\pm 12,5 \text{ m}^2$;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah obyek sengketa saat ini;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah obyek sengketa yaitu :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Nazarudin;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah H.Mustamin;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Yusuf;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah A.Rajak;
- Bahwa saksi pernah garap tanah obyek sengketa dengan cara lelang pada Fatahullah (Penggugat) tahun 2016 sampai dengan tahun 2022;
- Bahwa pada waktu saksi menerima lelang tanah objek sengketa dan saksi tanam jagung pada waktu itu;
- Bahwa tidak ada yang keberatan sejak saksi garap tanah obyek sengketa dari tahun 2016 sampai tahun 2022;
- Bahwa tanah obyek sengketa ada SPPTnya dan saksi pernah melihat SPPT tanah obyek sengketa namun tidak membacanya;
- Bahwa isteri dari Fatahullah yaitu Jaenab dan saat ini sudah meninggal dunia namun saksi lupa kapan meninggalnya;
- Bahwa saksi tinggal di Kelurahan Kolo, kecamatan Asakota, Kota Bima;
- Bahwa yang bayar pajak tanah obyek sengketa yaitu Fatahullah;

Halaman 15 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi saksi sudah lama kenal dengan saudara Fatahullah;
- Bahwa saksi pernah melihat Fatahullah bayar pajak tanah obyek sengketa;
- Bahwa tanah obyek sengketa pernah digadai pada orang lain;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat petugas BPN ataupun dari Kelurahan Ule datang ke lokasi tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Saksi 2: A. GANI

- Bahwa saksi dihadirkan pada persidangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi tahu letak tanah obyek sengketa yaitu di So Saranta, Watasan Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota, Kota Bima;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah obyek sengketa;
- Bahwa setahu saksi yang kuasai tanah obyek sengketa sekarang yaitu Fatahullah;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah obyek sengketa yaitu :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Nazarudin;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah H.Mustamin;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Yusuf;
 - Sebelah Barat saksi tidak tahu;
- Saksi tidak pernah menggarap tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi ada tanah dekat tanah obyek sengketa, tapi saksi sudah menjual pada orang lain;
- Bahwa saksi tanam padi dan jagung di tanah saksi sendiri yang dekat dengan tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi sudah lupa tahun berapa saksi menjual tanah saksi yang dekat dengan tanah objek sengketa tersebut namun pada waktu itu Presidennya SBY;
- Bahwa tanah obyek sengketa ada SPPTnya dan surat putihnya;

Halaman 16 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat surat putih tanah obyek sengketa karena saksi pernah ditujukan oleh petugas Kelurahan;
- Bahwa dulu saksi sering ke lokasi tanah obyek sengketa karena saksi ada memiliki tanah dekat dengan tanah obyek sengketa, namun sekarang saksi sudah lama tidak ke tanah obyek sengketa;
- Bahwa setahu saksi Fatahullah (Penggugat) menanam jagung diatas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa tanah obyek sengketa pernah digadai pada orang lain;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Fatahullah pernah atau tidak menggadai tanah objek sengketa tersebut kepada orang lain;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Saksi 3: ANHAR

- Bahwa saksi dihadirkan pada persidangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi tahu letak tanah obyek sengketa yaitu di So Saranta, Watasan Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota, Kota Bima;
- Bahwa luas tanah obyek sengketa yaitu ± 1 Ha;
- Bahwa yang menguasai tanah obyek sengketa saat ini adalah Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah obyek sengketa yaitu :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Nazarudin;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah H.Mustamin;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Yusuf;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah A.Rajak;
- Bahwa Tergugat I menguasai tanah sengketa sudah 2 (dua) tahun namun saksi tidak tahu dasar Tergugat I menguasai tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I pernah melakukan mediasi di Kantor Kelurahan namun tidak ada penyelesaian;

Halaman 17 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat memiliki surat kepemilikan atas tanah sengketa yaitu SPPT dan Surat Putih atas nama Penggugat/Fatahulah;
- Bahwa Penggugat sudah 2 (dua) tahun tidak membayar pajak atas SPPTnya tersebut karena sudah ada SPPT yang baru atas nama Tergugat I/Fahri sehingga penagih pajak tidak datang menagih;
- Bahwa Isteri Penggugat bernama Jainab dan saat ini sudah meninggal dunia;
- Bahwa yang hadir saat mediasi di Kantor Kelurahan waktu itu yaitu Penggugat bersama anaknya yang bernama Safarudin, Tergugat dan saksi;
- Bahwa surat yang di tunjukan oleh Tergugat I pada saat mediasi di Kantor Kelurahan waktu itu yaitu Sertifikat Hak Milik tahun 2019 dan SPPT atas nama Fahri;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar jika Penggugat atau isterinya pernah menjual tanah sengketa kepada orang lain;
- Bahwa Penggugat pernah memberi lelang tanah sengketa kepada orang lain;
- Bahwa Penggugat tidak pernah mengerjakan tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa tanah sengketa di lelang kepada orang lain sejak tahun 2016;
- Bahwa di SPPT Tahun 2023 atas nama Fatahulah;
- Bahwa SPPT tersebut sudah di clearkan oleh Dinas Pendapatan Daerah sehingga mereka cek ke lokasi tanah sengketa, dan waktu itu pihak Dinas meminta maaf karena telah keliru mencetak SPPT sehingga diperbaiki ulang;
- Bahwa Penggugat pernah menyewakan tanah sengketa kepada Sutarman;
- Bahwa saksi menikah dengan anak Penggugat sejak tahun 2018;
- Bahwa saksi pernah ke tanah sengketa bersama dengan mertua/ Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait dengan SPPT tahun 2011;

Halaman 18 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat pernah mencerita jika tanah sengketa dulu didapat dari hasil buka lahan pada tahun 1973 hingga di keluarkan surat putih 1976;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

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

1. Fotokopi Sertifikat Haki Milik Nomor 859 atas nama Fahrin, selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 atas nama Fatahullah Yasin, selanjutnya diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama Fatahullah Yasin, selanjutnya diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 atas nama Fatahullah Yasin, selanjutnya diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Surat Kematian Nomor 474.3/Nae/39/IV/2024 atas nama Muhamad Bakry tertanggal 16 April 2024, selanjutnya diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi Surat Kematian Nomor 474.3/Nae/40/IV/2024 atas nama Hajnah tertanggal 16 April 2024, selanjutnya diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Fahrin, selanjutnya diberi tanda T.I-7;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Kuasa Tergugat I selain mengajukan bukti surat juga telah mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi 1: MUSTAMIN

- Bahwa saksi dihadirkan pada persidangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi tahu letak tanah obyek sengketa yaitu di So Saranta, Watan Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota, Kota Bima;

Halaman 19 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa luas tanah obyek sengketa yaitu $\pm 1,25$ Ha;
- Bahwa yang menguasai tanah obyek sengketa saat ini adalah Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah obyek sengketa yaitu :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Mustamin;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tidak tahu;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Lukman;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tidak tahu;
- Bahwa Tergugat I menguasai tanah sengketa atas dasar pemberian bapaknya yang bernama Muhammad;
- Bahwa bapaknya Tergugat I yang bernama Muhammad sudah meninggal dunia;
- Bahwa yang kuasai tanah sengketa sebelum Tergugat I ialah Muhammad/bapak Tergugat I;
- Bahwa berdasarkan cerita Tergugat I kepada saksi, jika tanah sengketa sudah ada Sertifikat Hak Milik atas nama Fahri;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Penggugat mengerjakan tanah sengketa;
- Bahwa saksi pernah melihat Muhammad mengerjakan tanah sengketa;
- Bahwa Muhammad mengerjakan tanah sengketa selama 47 tahun;
- Bahwa saksi memiliki tanah juga dekat tanah sengketa tepatnya sebelah selatan tanah sengketa saat itu saksi sering melihat Muhammad dan isterinya Hajnah pergi ambil srikaya;
- Bahwa saksi mendengar cerita jika tanah sengketa di klaim oleh Fatahula, sampai pernah diselesaikan oleh Bhabinsa dan Kelurahan namun tidak berhasil;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membayar pajak tanah sengketa;
- Bahwa tidak ada orang lain yang mengerjakan tanah sengketa selain Muhammad dan Tergugat I;
- Bahwa Muhammad mendapat tanah sengketa dari orang tuanya, kemudian turun ke anaknya Tergugat I;

Halaman 20 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terakhir saksi melihat tanah sengketa tahun 2023;
- Bahwa saat ini tanah sengketa ditanami jagung namun sudah di panen;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Saksi 2: ISHAKA

- Bahwa saksi dihadirkan pada persidangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi tahu letak tanah obyek sengketa yaitu di So Saranta, Watasen Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota, Kota Bima;
- Bahwa luas tanah obyek sengketa yaitu $\pm 1,25$ Ha;
- Bahwa yang menguasai tanah obyek sengketa adalah Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah obyek sengketa yaitu :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah H. Lukman;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan H. Mustamin;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Lukman;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tidak tahu;
- Bahwa Muhammad yang menguasai tanah sengketa sebelum Tergugat I;
- Bahwa Muhammad orang tua Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I kuasai tanah sengketa setelah meninggal Muhammad/bapak Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar jika tanah sengketa pernah di jual kepada orang lain;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai surat-surat tanag sengketa;
- Bahwa Tergugat I menguasai tanah sengketa dengan cara menanam jagung dan srikaya;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu Penggugat pernah mengerjakan tanah sengketa yang saksi tahu dulu orang tua Penggugat saja yang kerjakan tanah sengketa tidak ada orang lain;
- Bahwa saksi memiliki tanah dekat tanah sengketa tepatnya bersebelahan;

Halaman 21 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Muhammad mendapat tanah sengketa dari buka lahan/mpungga;
- Bahwa Muhammad mendapat tanah sengketa dari buka lahan/mpungga sejak tahun 1962 waktu PKI;
- Bahwa yang membayar pajak SPPT tanah sengketa ialah Tergugat I;
- Bahwa saksi tahu dari cerita Tergugat I sendiri;
- Bahwa saksi tahu Muhamad mendapat tanah sengketa dari buka lahan/mpungga, karena kami sama-sama membuka lahan pada waktu itu;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Nomor 859/Ule atas nama Fahrin, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Surat Ukur tanggal 14 April 2021 Nomor 00934/Ule/2021, selanjutnya diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan fisik Bidang Tanah (Sporadik) tertanggal 1 April 2020, selanjutnya diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 1 April 2020, selanjutnya diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan jual-beli tertanggal 10 Mei 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-5;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup;

Menimbang, bahwa untuk kejelasan atas objek sengketa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jum'at tanggal 14 Juni 2024 yang dihadiri kedua belah pihak dan mengenai keberadaan objek sengketa telah dibenarkan oleh Para Pihak sebagaimana gugatan Penggugat;

Halaman 22 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Menimbang, bahwa setelah gugatan, jawaban, replik, duplik, dan pembuktian selesai, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan II mengajukan kesimpulan tertanggal 26 Juni 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyingkat putusan ini, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi 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 EKSEPSI

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dan Tergugat II di dalam Jawabannya selain menyangkal gugatan Penggugat ternyata juga telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat dapat di nyatakan sebagai gugatan kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dengan alasan :
 - a. Bahwa tanah obyek sengketa yang di maksudkan dalam gugatan Penggugat adalah tanah yang terletak di SO Saranta Songgela Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota-Kota Bima, dengan Nomor Sertifikat 859 atas nama Fahrin yang saat ini telah menjadi obyek waris dari Almarhum orang tua Tergugat I Bernama M.Bakri kepada anak-anaknya bernama: Fahrin Bin M.Bakri, Faisal Bin M.Bakri, Asri Bin M.Bakri, Feri Bin M.Bakri, Abubakar bin M.Bakri, Syahrudin Bin M.Bakri dan Evi Rahayu Binti M. Bakri;
 - b. Bahwa Tanah Obyek sengketa yang terletak di SO Saranta Songgela Kelurahan ule, kecamatan Asakota-Kota Bima, dengan Nomor Sertifikat 859 di buat sertifikat atas nama Fahrin untuk mewakili dan atas Persetujuan para Ahli waris lain;
 - c. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara Nomor: /Pdt.G/2024/PN.RBI, untuk menolak atau setidaknya menyatakan

Halaman 23 dari 49 Putusan Perdana Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



gugatan penggugat tidak dapat di terima secara keseluruhan
(*Nietontvankelijk Verklaard*).

2. Eksepsi Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)

- Bahwa berdasarkan petitum gugatan Penggugat pada poin 4 menyatakan pada intinya Kantor Pertanahan Kota Bima melakukan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH);
- Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) (selanjutnya disingkat PERMA No. 2 Tahun 2019) mengatur bahwa :

“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara”

Lebih lanjut lagi dalam Pasal 11 PERMA No. 2 Tahun 2019) mengatur bahwa :

“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili.”

- Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum dan dalam gugatan Penggugat yang ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo adalah Kantor Pertanahan Kota Bima menjadi pihak Tergugat II, sebagaimana diketahui bersama bahwa Kantor Pertanahan Kota Bima merupakan Badan/Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud didalam PERMA No. 2 Tahun 2019. Selain itu, berdasarkan pertimbangan PERMA No. 2 Tahun 2019 disebutkan bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Pengadilan Tata Usaha Negara tidak hanya berwenang mengadili gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara

Halaman 24 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



saja, melainkan juga berwenang mengadili gugatan terhadap tindakan Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan. Didalam pertimbangan PERMA No. 2 Tahun 2019 disebutkan juga bahwa perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan tindakan pemerintahan, sehingga menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

- Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara perbuatan melawan/melanggar hukum oleh Badan/Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) berdasarkan PERMA No. 2 Tahun 2019.

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil eksepsi tersebut, Penggugat pada pokoknya telah menyangkalnya dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat dapat dinyatakan kurang pihak yang dinyatakan oleh Tergugat I adalah tidak benar karena tanah Objek Sengketa, seluas 12,500 meter persegi adalah merupakan hak milik Penggugat yang terletak di So Saranta, Watasen Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota, Kota Bima-NTB, yang semula pada tahun 1974 Penggugat mulai buka sendiri lahan tutupan Negara untuk dijadikan lahan Tegalan/Ladang, sehingga pada tahun 1977 keluar Surat Putih atas nama Penggugat dengan No. Kohir/F : 494, tiba-tiba dikuasai oleh Tergugat I dan menyuruh Turut Tergugat untuk menggarap untuk tanam jagung;
2. Bahwa uraian tersebut diatas pada point 1 dapat kami simpulkan sebagai pihak Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara a quo adalah antara lain Tergugat I yang mengklaim tanah milik Penggugat, Tergugat II yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I dan Turut Tergugat yang menguasai tanah Objek Sengketa saat ini atas perintah Tergugat I;

Halaman 25 dari 49 Putusan Perdana Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Menimbang, bahwa atas sangkalan Penggugat tersebut, Tergugat I menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil Replik Penggugat poin 1 dan poin 2, dan tetap bertahan pada Eksepsi dalam jawaban Pertama, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
2. Berdasarkan uraian-uraian yang telah di sampaikan dalam jawaban Tergugat I sebelumnya, Tergugat I memohon kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN.RBI, untuk menolak atau setidaknya menyatakan Replik dan gugatan penggugat tidak dapat di terima secara keseluruhan (*Nietontvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa atas sangkalan Penggugat tersebut, Tergugat II menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II tetap mempertahankan dalil-dalil sebagaimana yang telah disampaikan dalam Jawaban;
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum dimana Kantor Pertanahan Kota Bima ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo sebagai Tergugat II. Selain itu dalam gugatan Penggugat juga intinya meminta Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat II dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap. Oleh karena itu pokok gugatan yang diajukan oleh Penggugat dapat dikategorikan sebagai Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) sebagaimana Pasal 1 angka 4 PERMA No. 2 Tahun 2019, sehingga menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;
3. Bahwa penerbitan objek sengketa a quo oleh Kantor Pertanahan Kota Bima (Tergugat II) telah sesuai dengan ketentuan berlaku sebagaimana diatur dalam Perundang-undangan, khususnya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri

Halaman 26 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Perundang-undangan lainnya;

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Bima) memohon kepada majelis hakim untuk dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya atau apabila majelis hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Et Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan eksepsi Para Tergugat, eksepsi-eksepsi tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat dapat di nyatakan sebagai gugatan kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dengan alasan bahwa tanah obyek sengketa yang di maksudkan dalam gugatan Penggugat adalah tanah yang terletak di SO Saranta Songgela Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota-Kota Bima, dengan Nomor Sertifikat 859 atas nama Fahrin yang saat ini telah menjadi obyek waris dari Almarhum orang tua Tergugat I Bernama M.Bakri kepada anak-anaknya bernama: Fahrin Bin M.Bakri, Faisal Bin M.Bakri, Asri Bin M.Bakri, Feri Bin M.Bakri, Abubakar bin M.Bakri, Syahrudin Bin M.Bakri dan Evi Rahayu Binti M. Bakri;
2. Kompetensi Absolut dengan alasan bahwa petitum gugatan Penggugat pada poin 4 menyatakan Kantor Pertanahan Kota Bima melakukan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) sehingga berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad);

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat II yang menyangkut kompetensi Absolut, Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan

Halaman 27 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjatuhkan putusan dalam suatu putusan sela, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan hukum bahwa Pengadilan Negeri Raba Bima berwenang untuk mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa kini dipertimbangkan eksepsi dari Tergugat I tersebut di atas, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa makna dan hakikat suatu Eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 85);

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil-dalil Eksepsi tersebut diatas, maka dapatlah disimpulkan bahwa eksepsi tersebut adalah suatu Eksepsi yang menyangkut acara, yang dalam hukum acara perdata lazim disebut sebagai Eksepsi Prosesuil yaitu eksepsi yang menghalangi dikabulkannya gugatan, karena gugatan dipandang cacat formil karena tidak tegas, tidak jelas dan kurang pihak;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi tersebut, harus dipertimbangkan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara, untuk menghindari kelambatan yang tidak perlu, atau dibuat-buat agar proses perkara berjalan cepat dan lancar (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No.935 K/Sip/1985 tanggal 30 September 1986 yang menyatakan : "Bahwa eksepsi yang bukan kompetensi absolut atau relatif, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara ");

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi yang menyatakan Gugatan Penggugat kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dengan alasan bahwa tanah obyek sengketa yang di maksudkan dalam
Halaman 28 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat adalah tanah yang terletak di SO Saranta Songgela Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota-Kota Bima, dengan Nomor Sertifikat 859 atas nama Fahrin yang saat ini telah menjadi obyek waris dari Almarhum orang tua Tergugat I Bernama M.Bakri kepada anak-anaknya bernama: Fahrin Bin M.Bakri, Faisal Bin M.Bakri, Asri Bin M.Bakri, Feri Bin M.Bakri, Abubakar bin M.Bakri, Syahrudin Bin M.Bakri dan Evi Rahayu Binti M. Bakri;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dengan seksama pokok sengketa perkara a quo, ternyata pokok masalah ini adalah bersumber pada adanya suatu perbuatan melawan hukum, karena Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehubungan dengan adanya penguasaan tanah objek sengketa yang didalilkan sebagai milik Penggugat, oleh Para Tergugat dengan cara dikuasainya serta mensertifikatkan tanah objek sengketa tersebut tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian kalaulah sudah jelas dan terang bahwa pokok masalah yang dijadikan dasar gugatan Penggugat adalah adanya suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka ketentuan hukum yang dijadikan dasar untuk memeriksa dan mengadili perkara ini tentunya harus didasarkan pada kaidah hukum perbuatan melawan hukum, tentunya tidak perlu ditafsirkan bahwa gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap / kurang pihaknya, mengingat dalam suatu perbuatan melawan hukum, diserahkan sepenuhnya kepada Penggugat untuk menentukan kepada siapa sajakah gugatan Penggugat harus ditujukan, artinya Penggugat berwenang langsung atau tidak langsung untuk menentukan siapa yang dirasakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan dirinya oleh karenanya harus digugat, sehingga dengan demikian dalil Eksepsi Tergugat I tentang kurang lengkapnya para pihak dalam gugatan Penggugat tersebut dipandang tidak beralasan menurut hukum, namun prihal dalil-dalil yang lainnya dari Tergugat I telah menyangkut pokok perkara dan akan dipertimbangkan dalam bagian pokok perkara, maka terhadap eksepsi tersebut tidak beralasan hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Halaman 29 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa inti pokok dari gugatan Penggugat adalah Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah objek sengketa berupa tanah tegalan/ ladang seluas \pm 12.500 M2 yang terletak di So Saranta, Watasan Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota, Kota Bima, dengan batas-batas : Utara Tanah milik Nazarudin Ismail, Timur Tanah milik Yusuf Ama Beda, Selatan Tanah milik H. Mustamin, Barat Tanah milik H. M. Nur/ Rajak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat juga mendalilkan bahwa tanah objek sengketa tersebut diperoleh oleh Penggugat dengan cara buka lahan pada tahun 1974 sehingga oleh Pemerintah pada tahun 1977 tanah objek sengketa tersebut diberikan kepada Penggugat melalui Direktorat Juran Pembangunan Daerah sehingga terbit surat putih atas nama Penggugat dan sejak tahun 1977 tersebut tanah objek sengketa oleh Penggugat dibayarkan pajaknya hingga tahun 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat juga mendalilkan bahwa sejak dibukanya lahan baru tahun 1974 tanah objek sengketa tersebut oleh Penggugat selalu dikuasai secara terus menerus dengan beberapa tahun terakhir disewakan kepada orang lain (jual tahunan), namun tiba-tiba pada tahun 2022 tanah objek sengketa tersebut oleh Tergugat I diambil serta dikuasai dan digunakan sebagai lahan pertanian tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat I merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah menanggapi dengan menyatakan bahwa tanah objek sengketa tersebut merupakan milik Tergugat I yang berasal dari warisan orang tuanya yang bernama M. Bakri Almarhum dan oleh orang tuanya diperoleh sejak tahun 1977 karena tanah objek sengketa tersebut merupakan hasil pembayaran hutang-piutang istri Penggugat yang bernama Jaenab kepada orang tua Tergugat I yaitu M. Bakri Almarhum, sehingga sejak saat itu tanah objek

Halaman 30 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa tersebut dikuasai oleh orang tua Tergugat I dengan menanam srikaya dan setelah meninggal penguasaan objek sengketa dilanjutkan oleh Tergugat I hingga saat ini, sehingga, sehingga perbuatan Tergugat I bukanlah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II menanggapi dengan menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik tanah objek sengketa oleh Kantor Pertanahan Kota Bima telah sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Perundang-undangan lainnya, sehingga perbuatan Tergugat II bukanlah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa karena adanya sangkalan Para Tergugat tersebut, maka Penggugat dibebani/wajib membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan pertimbangan prihal saksi yang diajukan oleh Penggugat yang bernama Anhar yang memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat yaitu sebagai menantu Penggugat.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tetap mendengar keterangan saksi Anhar di persidangan dibawah sumpah dengan alasan bahwa karena dalam perkara a quo merupakan sengketa hak/sengketa keperdataaan yang oleh undang-undang dikecualikan dalam hal dapat tidaknya diperiksa seseorang dipersidangan khususnya yang memiliki hubungan keluarga dalam derajat ketiga sehingga Majelis Hakim tetap mendengar keterangan saksi Anhar tersebut dipersidangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis bertanda P-1 s/d P-7 dan 3 (tiga)

Halaman 31 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang saksi di bawah sumpah masing-masing bernama Sutarman, A. Gani dan saksi Anhar, sedangkan Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti tertulis T.I-1 s/d T.I-7 dan 2 (dua) orang saksi di bawah sumpah masing-masing bernama Mustamin dan Ishaka. Sedangkan Tergugat II telah mengajukan alat bukti tertulis bertanda T.II-1 s/d T.II-5 namun tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dari proses jawab-jinawab dan keseluruhan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak tersebut, maka dapatlah diperoleh dalil-dalil hukum yang tidak terbantahkan yaitu :

- Bahwa benar tanah objek sengketa terletak dengan luas ± 12.500 M2 yang terletak di So Saranta, Watasan Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota, Kota Bima – NTB, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas Utara : Tanah milik Nazarudin Ismail
 - Batas Selatan : Tanah milik H. Mustamin
 - Batas Timur : Tanah milik Yusuf Ama Beda;
 - Batas Barat : Tanah milik H.M.Nor/Rajak;
- Bahwa benar tanah objek sengketa telah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 859 atas nama Fahrin (Tergugat I) tahun 2021;
- Bahwa benar tanah objek sengketa berasal dari Fatahullah (Penggugat);

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa antara kedua belah pihak adalah masalah kepemilikan tanah objek sengketa dengan luas ± 12.500 M2 yang terletak di So Saranta, Watasan Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota, Kota Bima–NTB, dengan batas-batas yaitu sebelah Utara tanah milik Nazarudin Ismail, sebelah Selatan tanah milik H. Mustamin, sebelah Timur tanah milik Yusuf Ama Beda dan sebelah Barat tanah milik H.M.Nor/Rajak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok permasalahan yang telah disimpulkan di atas, maka yang perlu dibuktikan dalam perkara ini adalah mengenai 2 (dua) hal yaitu :

1. Siapakah pemilik sah tanah objek sengketa, apakah Penggugat atau Tergugat I?

Halaman 32 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Apakah perbuatan Para Tergugat yang menguasai serta mensertifikatkan tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum atau tidak?

Menimbang, bahwa selanjutnya ini dipertimbangkan pokok permasalahan perkara a quo sebagai berikut :

Ad.1. Pemilik Sah Tanah Objek Sengketa:

Menimbang, bahwa untuk membuktikan masalah kepemilikan tanah objek sengketa, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Fatahullah (vide bukti P-1). Surat Pemberitahuan Ketetapan Ipeda /Tanda Pembayaran Ipeda tahun 1977 (vide bukti P-2). Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama wajib Fatahullah Yasin tahun 2023 (vide bukti P-3). Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama wajib Fatahullah Yasin tahun 2017 (vide bukti P-4). Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama wajib Fatahullah Yasin tahun 2014 (vide bukti P-5). Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama wajib Fatahullah Yasin tahun 2013 (vide bukti P-6) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 859 atas nama Fahrin tahun 2021 (vide bukti P-7).

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Fatahullah (Penggugat) hanyalah berupa kartu identitas dan tidak ada hubungannya dengan kepemilikan tanah objek sengketa sehingga haruslah didukung oleh alat bukti yang lainnya;

Menimbang, bahwa selain bukti P-1 tersebut, Penggugat juga mengajukan bukti P-2 berupa Surat Pemberitahuan Ketetapan Ipeda /Tanda Pembayaran Ipeda tahun 1977, serta bukti P-3 sampai dengan P-6 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama wajib pajak Fatahullah Yasin tahun 2023, 2017, 2014 dan tahun 2013. Bahwa bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tersebut menurut hemat Majelis Hakim walaupun dibuat oleh pejabat yang berwenang, namun tidak dapat dipergunakan sebagai bukti hak milik atas suatu bidang

Halaman 33 dari 49 Putusan Perdana Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah, melainkan sebagai bukti penguasaan yang bersifat administratif, dimana nama yang tertera pada surat tersebut merupakan orang/pihak yang berkewajiban untuk membayar pajak atas tanah yang dikuasainya tersebut, oleh karena itu meskipun nama seseorang tercantum di dalam SPPT PBB, tidak secara otomatis dianggap sebagai pemilik atas tanah tersebut. Hal mana sesuai dengan Putusan MA tanggal 03 Feb 1960 Nomor 34 K/Sip/1960 “*Surat petuk pajak bumi (sekarang PBB) bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat pembayaran PBB tersebut*”, dengan demikian terhadap bukti surat tersebut masih harus didukung oleh alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa saksi Sutarman dipersidangan menerangkan bahwa tanah objek sengketa dengan luas 12.5 M2 terletak di So Saranta, Watan Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota, Kota Bima dengan batas-batas yaitu sebelah Utara berbatasan dengan tanah Nazarudin, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah H. Mustamin, sebelah Timur berbatasan dengan tanah Yusuf, sebelah Barat berbatasan dengan tanah A.Rajak. Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek sengketa merupakan milik Fatahullah (Penggugat) dan saksi mengetahui karena saksi pernah menggarap tanah objek sengketa tersebut dengan cara menanam jagung dari tahun 2016 hingga tahun 2022 karena menerima lelang dari Fatahullah (Penggugat). Bahwa saksi pernah melihat Surat Pemberitahuan Pajak tanah objek sengketa atas nama Fatahullah (Penggugat) namun saksi tidak membacanya dan sepengetahuan saksi bahwa pajak tanah objek sengketa tersebut selalu dibayarkan oleh Fatahullah (Penggugat). Bahwa selama saksi menguasai tanah objek sengketa tersebut tidak pernah ada orang yang keberatan dan juga saksi tidak pernah melihat petugas dari Kelurahan maupun dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mengukur tanah objek sengketa tersebut. Saksi A. Gani dipersidangan menerangkan bahwa tanah objek sengketa terletak di So Saranta, Watan Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota, Kota Bima dengan batas-batas yaitu sebelah Utara berbatasan dengan tanah Nazarudin, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Mustamin, sebelah Timur berbatasan dengan

Halaman 34 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah Yusuf, sebelah Barat saksi tidak tahu. Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek sengketa merupakan milik Fatahullah (Penggugat) dan saksi mengetahui karena saksi memiliki tanah yang dekat dengan tanah objek sengketa namun saat ini saksi sudah menjual tanah saksi yang dekat dengan tanah objek sengketa tersebut pada waktu Presidennya Susilo Bambang Yudoyono (SBY). Bahwa Fatahullah (Penggugat) pernah cerita kepada saksi bahwa tanah objek sengketa tersebut diperoleh dengan cara buka lahan baru tahun 1973 dan tahun 1976 terbitlah surat putih atas nama Penggugat. Bahwa saksi mengetahui tanah objek sengketa tersebut dibayarkan pajaknya oleh Fatahullah (Penggugat) dan saksi mengetahui hal tersebut karena pernah diberitahukan oleh petugas dari kelurahan dan saksi diperlihatkan SPPT dan surat putih atas tanah objek sengketa tersebut. Saksi Anhar dipersidangan menerangkan bahwa tanah objek sengketa dengan luas ± 1 Ha, terletak di So Saranta, Watasan Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota, Kota Bima dengan batas-batas yaitu sebelah Utara berbatasan dengan tanah Nazarudin, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah H. Mustamin, sebelah Timur berbatasan dengan tanah Yusuf, sebelah Barat berbatasan dengan tanah A.Rajak. Bahwa saat ini tanah objek sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat I sejak dua tahun yang lalu namun saksi tidak mengetahui alasan Tergugat I menguasai tanah objek sengketa tersebut. Bahwa saksi mengetahui antara Penggugat dengan Tergugat I pernah melakukan Mediasi terkait dengan tanah objek sengketa tersebut di Kelurahan namun tidak ada penyelesaiannya dan pada waktu mediasi tersebut oleh Tergugat I ditunjukan Sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa tersebut serta SPPT atas nama Tergugat I. Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat memiliki SPPT serta surat putih atas tanah objek sengketa tersebut hingga tahun 2023 namun juga terdapat SPPT tahun 2023 atas nama Tergugat I dan oleh Dinas Pendapatan Daerah telah meminta maaf atas terbitnya SPPT karena terdapat kekeliruan dan telah diperbaiki ulang. Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek sengketa tersebut oleh Penggugat pernah dilelang kepada Sutarman.

Halaman 35 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat I telah mengajukan alat-alat bukti surat yang akan dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti T.I-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 589 atas nama Fahrin (Tergugat I) tahun 2021. Bahwa bukti T.I-1 tersebut merupakan merupakan Akta Otentik sehingga mempunyai nilai pembuktian yang sempurna sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, kecuali di persidangan dapat dibuktikan sebaliknya (*Tegen Bewijs*), misalnya ada cacat formal dan lain sebagainya;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T.I-2 sampai dengan T.I-4 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011, tahun 2019 dan tahun 2021 atas nama wajib pajak Fatahullah Yasin. Bahwa bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tersebut menurut hemat Majelis Hakim walaupun dibuat oleh pejabat yang berwenang, namun tidak dapat dipergunakan sebagai bukti hak milik atas suatu bidang tanah, melainkan sebagai bukti penguasaan yang bersifat administratif, dimana nama yang tertera pada surat tersebut merupakan orang/pihak yang berkewajiban untuk membayar pajak atas tanah yang dikuasainya tersebut, oleh karena itu meskipun nama seseorang tercantum di dalam SPPT PBB, tidak secara otomatis dianggap sebagai pemilik atas tanah tersebut. Hal mana sesuai dengan Putusan MA tanggal 03 Feb 1960 Nomor 34 K/Sip/1960 "*Surat petuk pajak bumi (sekarang PBB) bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat pembayaran PBB tersebut*", dengan demikian terhadap bukti surat tersebut masih harus didukung oleh alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat I juga telah mengajukan saksi yaitu saksi Mustamin dipersidangan menerangkan bahwa bahwa tanah objek sengketa dengan luas 1.25 Ha terletak di So Saranta, Watasan Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota, Kota Bima dengan batas-batas yaitu sebelah Utara berbatasan dengan tanah Mustamin, sebelah Selatan saksi tidak tahu, sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Lukman, sebelah Barat saksi

Halaman 36 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak tahu. Bahwa saat ini tanah objek sengketa tersebut dikuasai oleh Fahrin (Tergugat I) yang berasal dari pemberian orang tuanya yang bernama Muhammad namun saat ini orang tua Tergugat I tersebut telah meninggal dunia. Bahwa sebelum orang tua Tergugat I meninggal dunia tanah objek sengketa tersebut dikuasai oleh orang tua Tergugat I dan saksi pernah melihat orang tua Tergugat I menguasai tanah objek sengketa tersebut sekitar 47 tahun lalu dan tidak ada orang lain yang menguasai objek sengketa tersebut selain orang tua Tergugat I dan saksi mengetahui hal tersebut karena saksi memiliki tanah dekat tanah objek sengketa tersebut. Bahwa saksi mengetahui tanah objek sengketa tersebut telah memiliki sertifikat atas nama Tergugat I karena diberitahukan oleh Tergugat I namun saksi tidak mengetahui siapa yang membayar pajak tanah objek sengketa tersebut. Bahwa saksi pernah mendengar cerita bahwa tanah objek sengketa tersebut diklaim oleh Fatahullah (Penggugat) sebagai miliknya sehingga pernah diselesaikan oleh Babinsa serta Kelurahan namun tidak berhasil. Bahwa saat ini diatas tanah objek sengketa tersebut ditanam jagung. Saksi Ishaka dipersidangan menerangkan bahwa tanah objek sengketa dengan luas 1.25 Ha terletak di So Saranta, Watasan Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota, Kota Bima dengan batas-batas yaitu sebelah Utara berbatasan dengan tanah H. Lukman, sebelah Selatan dengan tanah H. Mustamin, sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Lukman, sebelah Barat saksi tidak tahu. Bahwa saat ini tanah objek sengketa tersebut dikuasai oleh Fahrin (Tergugat I) yang berasal dari pemberian orang tuanya yang bernama Muhammad namun saat ini orang tua Tergugat I tersebut telah meninggal dunia. Bahwa saksi mengetahui orang tua Tergugat I mendapatkan tanah objek sengketa tersebut karena membuka lahan baru sejak tahun 1962 dan saat ini bersama-sama dengan saksi. Bahwa saksi mengetahui berdasarkan cerita Tergugat I bahwa ia membayar pajak tanah objek sengketa tersebut namun mengenai surat-surat tanah objek sengketa saksi tidak tahu.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan alat-alat bukti surat yang akan dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut :

Halaman 37 dari 49 Putusan *Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi*

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti T.II-1 dan T.II-2 berupa Buku Tanah Nomor 589 atas nama Fahrin (Tergugat I) tahun 2021 serta Surat Ukur Nomor 00934/ULE/2021. Bahwa bukti T.I-1 dan T.II-2 tersebut merupakan merupakan Akta Otentik sehingga mempunyai nilai pembuktian yang sempurna sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, kecuali di persidangan dapat dibuktikan sebaliknya (*Tegen Bewijs*), misalnya ada cacat formal dan lain sebagainya;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T.II-3 dan bukti T.II-4 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tertanggal 1 April 2020 dan Surat Pernyataan tertanggal 1 April 2020;

Menimbang, bahwa bukti T.II-3 dan T.II-4 tersebut menurut Majelis Hakim walaupun bukti surat tersebut dibuat serta mengetahui pejabat yang berwenang, namun tidak dapat dipergunakan sebagai bukti hak milik atas suatu bidang tanah, dengan demikian terhadap bukti surat tersebut masih harus didukung oleh alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T.II-5 berupa Surat Jual-beli antara Fatahullah Yasin dan Fahrin tertanggal 10 Mei 2013. Bahwa menurut Majelis Hakim bukti T.II-5 tersebut bukanlah bukti yang bersifat otentik sebagai bukti yang kuat dan mengikat, namun hanya berupa bukti surat dibawah tangan yang hanya dapat dipandang sebagai bukti permulaan yang harus mendapatkan bukti tambahan yang lainnya seperti keterangan saksi;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim bantahan Tergugat I yang menyatakan bahwa tidak benar tanah objek sengketa merupakan milik Penggugat sebagaimana dalil gugatannya yang menyatakan memperoleh tanah objek sengketa tersebut dengan cara buka lahan pada tahun 1974 sehingga oleh Pemerintah pada tahun 1977 tanah objek sengketa tersebut diberikan kepada Penggugat melalui Direktorat Juran Pembangunan Daerah sehingga terbit surat putih atas nama Penggugat dan sejak tahun 1977 tersebut tanah objek sengketa oleh Penggugat dikuasai serta dibayarkan pajaknya hingga tahun 2023 karena tanah objek sengketa tersebut merupakan milik Tergugat I yang berasal dari warisan orang tuanya yang bernama M. Bakri Almarhum dan oleh orang tuanya diperoleh sejak tahun 1977 karena tanah

Halaman 38 dari 49 Putusan Perdana Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa tersebut merupakan hasil pembayaran hutang-piutang istri Penggugat yang bernama Jaenab kepada orang tua Tergugat I yaitu M. Bakri Almarhum, sehingga sejak saat itu tanah objek sengketa tersebut dikuasai oleh orang tua Tergugat I dengan menanam srikaya dan setelah meninggal penguasaan objek sengketa dilanjutkan oleh Tergugat I hingga saat ini, menurut Majelis Hakim bantahan Tergugat I tersebut tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat I prihal kepemilikan tanah objek sengketa tersebut yang berasal dari pembayaran hutang istri Penggugat yang bernama Jainab kepada orang tua Tergugat I yaitu M. Bakri Almarhum karena bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I tidak ada satupun yang mendukung dalil jawaban dari Tergugat I tersebut seperti T.I-2 hingga T.I-4 yaitu Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Fatahullah Yasin. Bahwa bukti Surat yang diajukan oleh Tergugat I yaitu T.I-1 berupa Sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa atas nama Tergugat I. Bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti T.I-1 tersebut dan ternyata di kolom penguasaan hak tertulis pengakuan hak, sehingga dari Sertifikat Hak Milik tersebut tidak terlihat adanya perbuatan hukum peralihan hak antara pemegang hak (Fahrin/Tergugat I) dengan orang lain baik dengan Penggugat maupun orang lain;

Menimbang, bahwa bukti T.I-1 tersebut aslinya juga diajukan oleh Tergugat II yaitu bukti T.II-1 berupa Buku Tanah Nomor 859 tahun 2021 atas nama Fahrin (Tergugat I). Bahwa selain bukti T.II-1 tersebut, Tergugat II juga mengajukan bukti surat T.II-5 berupa Surat Keterangan Jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I tertanggal 10 Mei 2013;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim terbitnya Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I terhadap tanah objek sengketa tersebut yaitu berdasarkan permohonan Tergugat I kepada Tergugat II yaitu Badan Pertanahan Nasional Kota Bima dan permohonan Tergugat I tersebut berdasarkan perbuatan jual-beli antara Tergugat I dengan Penggugat sebagaimana bukti T.II-5 dan juga bukti T.II-3 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik).

Halaman 39 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah "Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan";

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1320 KUH Perdata menegaskan untuk sahnyanya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu; dan
- Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1458 KUH Perdata disebutkan "Jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya", selanjutnya dalam Pasal 1459 KUH Perdata dipertegas bahwa "Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, Pasal 613 dan Pasal 616 KUH Perdata tentang kebendaan.";

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, yang dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat maka jual beli telah dianggap terjadi, akan tetapi sekalipun jual beli itu telah dianggap terjadi, namun Hak Atas Tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu, masih diperlukan suatu perbuatan hukum yaitu Penyerahan hak atau dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische Levering* (penyerahan menurut hukum) yang harus dilakukan dengan akta dimuka dan oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan Ordonansi Balik Nama Stbld. No. 27 Tahun 1834;

Menimbang, bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 5 Halaman 40 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebutkan bahwa “hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka terhadap proses jual beli dalam perkara a quo dapat ditentukan berdasarkan ketentuan Hukum Adat atau Hukum Nasional. Ketentuan Hukum Adat diberlakukan untuk tanah-tanah yang nyata-nyata masih berstatus tanah adat atau dalam masyarakat yang hukum adatnya masih ada dan berlaku atau sebelum berlakunya UUPA. Selain daripada itu maka berlaku ketentuan Hukum Nasional, terutama tanah-tanah yang telah memperoleh status kepemilikan hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pendaftaran Tanah;

Definisi jual-beli tanah menurut Hukum Adat pada hakikatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain/orang lain. Pengalihan hak-hak pemilikan atas tanah ini tidak hanya melalui jual beli saja, tetapi pengalihan hak pemilikan ini juga terjadi karena hibah, tukar-menukar, pemberian dengan surat wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah. Tetapi peralihan hak pemilikan itu dapat juga terjadi demi hukum, misalnya karena pewarisan. Karena Hukum pula segala harta kekayaan seseorang beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia. Karena itu beralihnya hak milik atas tanah apabila kita lihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (antara lain perbuatan hukum) atau karena suatu peristiwa hukum;

Menimbang, bahwa di dalam hukum adat di kenal bahwa dalam suatu transaksi jual-beli harus disertai dengan 3 (tiga) sifat umum hukum adat yaitu: Kontan (tunai), Konkret (visual), dan Terang. Sifat kontan atau tunai mengandung pengertian bahwa dengan suatu perbuatan nyata, suatu perbuatan simbolis atau suatu pengucapan, tindakan hukum yang dimaksud

Halaman 41 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah selesai seketika itu juga dengan serentak bersamaan dengan waktunya tatkala berbuat itu mengucapkannya. Dengan demikian dalam hukum adat segala sesuatu yang terjadi sebelum dan sesudah timbang terima secara kontan itu adalah di luar akibat hukum dan memang tidak bersangkut paut atau bersebab akibat menurut hukum. Contoh dalam hukum adat tentang perbuatan yang kontan ini adalah perkawinan, jual-beli lepas dan lain-lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, menurut Majelis Hakim karena bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I tidak satupun mendukung dalil bantahan Tergugat I perihal adanya perbuatan hukum baik pembayaran hutang istri Penggugat yang bernama Jaenab Almarhum prihal tanah objek sengketa sebagaimana dalil jawaban Tergugat I maupun jual-beli antara Tergugat I baik dengan Penggugat maupun Istri Penggugat karena saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I yaitu Mustamin dan Ishaka tidak ada yang menerangkan serta mengetahui perihal perbuatan hukum pembayaran hutang maupun jual-beli atas tanah objek sengketa tersebut dan justru saksi-saksi tersebut menerangkan bahwa tanah objek sengketa tersebut berasal dari orang tua Tergugat I yaitu Muhammad Almarhum dan sebelumnya Muhammad Almarhum mendapatkan tanah objek sengketa tersebut karena membuka lahan baru serta diberikan oleh Pemerintah, sehingga menurut Majelis Hakim bahwa keterangan kedua saksi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut tidak dapat mendukung dalil jawaban Tergugat I perihal kepemilikan tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim telah sampai pada suatu kesimpulan bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya mengenai kepemilikan tanah objek sengketa yang berasal dari pembuka lahan baru sejak tahun 1975 serta diterbitkan surat putih oleh Pemerintah pada tahun 1977 (vide bukti P-2) dan sejak saat itu dikuasai secara trus-menerus hingga tahun 2021;

A.d.2. Apakah Perbuatan Para Tergugat Merupakan Perbuatan Melawan Hukum?;

Halaman 42 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Para Tergugat yang menguasai serta mensertifikatkan tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum ataukah tidak;

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 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 asas 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) ;

Menimbang, bahwa selain itu perlulah diperhatikan, bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang

Halaman 43 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi yaitu :

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

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum melanggar hak subyektif orang lain haruslah diartikan, manakala perbuatan tersebut telah melanggar hak subyektif seseorang, yaitu suatu kewenangan khusus seseorang yang diakui hukum, yang diberikan kepadanya demi kepentingannya termasuk hak-hak kebendaan, in casu mengenai penguasaan atas obyek sengketa serta mensertifikatkan tanah objek sengketa, yang melekat pada diri Penggugat, selaku pihak yang mempunyai kedudukan hukum dan kapasitas hukum serta berhak bertindak obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan bukti-bukti yang diajukan di persidangan ternyata telah didapat suatu fakta bahwa Tergugat I telah secara sepihak menguasai tanah objek sengketa tersebut yang merupakan hak Penggugat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan lingkup pokok masalah perkara ini, untuk menentukan apakah tindakan Para Tergugat adalah suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, tentunya selain diperhatikan unsur-unsur dan kriteria serta syarat adanya suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana telah dipertimbangkan di bagian awal putusan ini, yang utama dan harus dipertimbangkan adalah adanya kewajiban yang bertimbal balik dan seimbang antara Penggugat selaku pihak yang berhak atas obyek sengketa tersebut, apakah telah melaksanakan tugasnya dengan etika baik (*In Goodfaith*) dan penuh tanggung jawab (*And With Full Sense Of Responsibility*), dalam hubungannya dengan tindakan Para Tergugat yang telah menguasai secara sepihak tanah obyek sengketa, sebagai *Derivative Action* yang lahir dari alas hak utama (*A Primary Right*) selaku pihak yang berkepentingan atas obyek sengketa dimaksud;

Halaman 44 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tindakan Para Tergugat untuk menguasai serta mensertifikatkan tanah obyek sengketa, ternyata tidak didasarkan pada haknya selaku pemilik tanah objek sengketa yang dipermasalahkan. Padahal Penggugat selaku orang yang berhak atas obyek sengketa telah melaksanakan perbuatan-perbuatan hukum sedemikian jauhnya untuk mengembalikan haknya sehingga diajukannya perkara ini. Dengan demikian membuktikan bahwa tindakan Para Tergugat yang menguasai tanah obyek sengketa jelas bertentangan dan melanggar hak subyektif Penggugat, Dengan demikian, tindakan Para Tergugat jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang melanggar hak subyektif Penggugat dan bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Para Tergugat, dan sebaliknya Para Tergugat telah tidak berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa bukti surat lainnya baik dari Penggugat ataupun dari Para Tergugat yang tidak dipertimbangkan oleh oleh Majelis Hakim dianggap tidak ada relevansinya dengan pokok perkara maka dikesampingkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas kini dipertimbangkan satu persatu petitum Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* no.1 yang pada pokoknya mohon agar gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, oleh karena *petitum* ini berkaitan dengan *petitum-petitum* selanjutnya, maka akan dipertimbangkan nanti pada bagian akhir putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat poin ke-2 dan 3 yang menyatakan surat pernyataan jual beli dibawah tangan yang dijadikan alas hak sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama

Halaman 45 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, dengan Nomor SHM : 859/tahun 2021 dengan luas tanah 12,500 m², adalah tidak sah sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan Sertifikat Hak Milik, Nomor : 859 atas nama Tergugat I atas tanah Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat II diketahui berdasarkan alas hak yang tidak sah, maka Sertifikat Hak Milik, Nomor 859 atas nama Tergugat I atas tanah Objek Sengketa adalah dipandang tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, oleh karena berdasarkan uraian pertimbangan di atas, telah terbukti bahwa Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Gugatan Penggugat poin ke-4 yang menyatakan bahwa Tergugat II yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik, Nomor 859 atas nama Tergugat I atas tanah Objek Sengketa diketahui berdasarkan alas hak yang tidak sah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, menurut Majelis Hakim bahwa oleh karena perkara ini merupakan sengketa kepemilikan dan bukan sengketa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Pemerintah yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara maka petitum ini tidak dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Petitum gugatan Penggugat poin ke-5 dan 6 yang menyatakan bahwa tanah Objek sengketa berupa 1 (satu) petak tanah Tegalan/Ladang, lebih dan kurang seluas ± 12.500 m², di So Saranta, Watasan Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota, Kota Bima-NTB, dengan batas-batas sebelah Utara tanah milik Nazarudin Ismail, sebelah Selatan tanah milik H.Mustamin, sebelah Timur tanah milik Yusuf Ama Beda, sebelah Barat tanah milik H.M.Nor/Rajak Adalah Hak Milik Penggugat yang diperoleh dengan cara buka sendiri lahan tutupan negara untuk dijadikan lahan Tegalan/Ladang sejak tahun 1974 dan penguasaan tanah Objek Sengketa oleh Tergugat I adalah Merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa peritum gugatan Penggugat poin ke-7 dan poin ke-8 yang menyatakan menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan siapapun yang mendapatkan hak atas tanah Objek Sengketa yang merupakan hak milik

Halaman 46 dari 49 Putusan Perdana Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, untuk menyerahkan kepada Penguat dengan Cara Sukarela dan tanpa syarat dan jika dipandang perlu di lakukan Eksekusi dengan bantuan alat Negara/Polisi dan menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan mentaati putusan ini, harus dinyatakan beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa peritum gugatan Penguat poin ke-9 yang menyatakan menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini. Berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Para Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, oleh karena itu haruslah dihukum untuk membayar keseluruhan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan adanya perkara ini yang jumlahnya akan dimuat dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penguat harus dinyatakan dikabulkan sebagian dan ditolak untuk yang selain dan selebihnya;

Mengingat, Pasal 1365 Jo Pasal 1320 KUHPerdara, serta segala ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang diatur dalam UU No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan UU No. 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan segala Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penguat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penguat merupakan pemilik tanah objek sengketa berupa 1 (satu) petak tanah Tegalan/Ladang, seluas ± 12.500 M2 terletak di So Saranta, Watasan Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota, Kota Bima-NTB, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Tanah milik Nazarudin Ismail

Halaman 47 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Tanah milik H. Mustamin;
- Timur : Tanah milik Yusuf Ama Beda;
- Barat : Tanah milik H.M.Nor/Rajak

3. Menyatakan bahwa surat jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap tanah objek sengketa tertanggal 10 Mei 2013 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 859 tahun 2021 atas nama pemegang hak Fahrin/ Tergugat I tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang menguasai serta mensertifikatkan tanah objek sengketa merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp2.010.000,- (Dua Juta Sepuluh Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raba Bima, pada hari Selasa tanggal 16 Juli 2024, oleh kami NI KADEK SUSANTIANI, SH., MH sebagai Hakim Ketua, RIFAI, SH dan SAHRIMAN JAYADI, SH., MH masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh FIKRY FATAHULLAH, SH sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

RIFAI, S.H.

NI KADEK SUSANTIANI, SH., MH

Halaman 48 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			



SAHRIMAN JAYADI, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

FIKRY FATAHULLAH, SH

Perincian biaya :

Pendaftaran	Rp. 30.000,00
Biaya ATK/Proses	Rp. 100.000,00
Pengandaan Berkas	Rp. 8.000,00
Panggilan Tergugat	Rp. 312.000,00
Pemeriksaan setempat.	Rp. 1.500.000,00
PNBP	Rp. 40.000,00
Materai	Rp. 10.000,00
Redaksi	Rp. 10.000,00
<u>Jumlah</u>	Rp. 2.010.000,00 (Dua Juta Sepuluh Ribu
Rupiah);	

Halaman 49 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Rbi

paraf	K M	A1	A2
Hakim			