



**PUTUSAN**

**Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Pbu**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Ignatius Soenarto**, berkedudukan di Jl. Babarsari No.102 Kledokan Rt.004 Rw.004, Desa Catur tunggal, Kec. Depok, Kab. Sleman, DI Yogyakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kariswan Pratama Jaya, S.H., S.Sy dan Ade Putrawibawa, S.H.,C.NSP., Advokat dari kantor PJ Law Office yang beralamat di Jl. G.Obos XIV Kpmplek Perum Tawakal Group Kav.5 Kota Palangkaraya Provinsi Kalimantan Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Oktober 2021 sebagai **Penggugat** ;

**Lawan:**

**H. Yohansyah Derek**, berkedudukan di Jl. Bagong No.246 Rt.04 Rw.01, Kel. Candi, Kumai, Kab. Kotawaringin Barat, Kalimantan Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada BARSELANO, SH Advokat/Pengacara dari kantor 'BARSELANO, SH & REKAN' yang beralamat di JL. Putri Junjung Buih III A, No.05 Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah, Telp 081250933947-08125153735 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Nopember 2021 sebagai **Tergugat I** ;

**Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kotawaringin Barat**, berkedudukan di Jl. HM Rafii, Kelurahan Madurejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat, Madurejo, Arut Selatan, Kab. Kotawaringin Barat, Kalimantan Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dyah Kusumaningsih, SH., dan Miftakhul Armansyah, S.S.H., beralamat di Jalan H.M Rafi'i No. 18 Madurejo, Arut Selatan, Kotawaringin Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Nopember 2021 sebagai **Tergugat II** ;

**Jailani**, bertempat tinggal di Jl. Paleleng Rt.02 Desa Batu Balam, Desa Batu Belaman, Kumai, Kab. Kotawaringin Barat, Kalimantan Tengah, sebagai **Turut Tergugat I** ;

**Timah**, bertempat tinggal di Jl. Paleleng Rt.02 Desa Batu Balam, Desa Batu Belaman, Kumai, Kab. Kotawaringin Barat, Kalimantan Tengah, sebagai **Turut Tergugat II** ;

**Eko Soemarno, S.H.**, tempat kedudukan Jl. Dah Hamzah No.19 Rt.18, Kel. Mendawai, Arut Selatan, Kab. Kotawaringin Barat, Kalimantan Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jefri Era



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pranata, S.H., M.Kn., Edy Ahmad Nurkojin, S.H., dan Adrianus Samuel Hogan P. S.H., Advokat / Pengacara pada kantor Advokat & Legal Consultant "JEMS LAW FIRM" yang berkantor di Jalan Ahmad Wongso (bundaran Pramuka) Ruko Duta Jaya, Kelurahan Madurejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Oktober 2021, sebagai **Turut Tergugat III** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun pada tanggal 29 Oktober 2021 dalam Register Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Pbu, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: .

1. Bahwa Penggugat adalah pembeli atas tanah Sertifikat Hak Milik No.81 atas nama Radin diterbitkan tanggal 27 Maret 1984, beralamat di Desa Batu Balaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, Seluas 7.923m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Samsul  
Sebelah Timur berbatasan dengan jalan  
Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Dehen  
Sebelah Barat berbatasan dengan tanah negara  
Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa;
2. Bahwa Pada tanggal 6 Juni 1995 Penggugat telah membeli Objek Sengketa dari almarhum Radin dengan harga Rp.650.000,- (Enam Ratus Lima Puluhan Ribu Rupiah) dibuktikan dengan kwitansi jual beli tanggal 6 Juni 1995 dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi;
3. Bahwa terhadap jual beli Objek Sengketa tersebut, Penggugat telah menguasai Sertifikat Hak Milik No.81 tanggal 27 Maret tahun 1984 atas nama Radin, menguasai dan menggarap tanah Objek Sengketa serta melakukan pembersihan secara berkala;
4. Bahwa almarhum Radin pada saat melakukan jual beli dihadapan 2 (dua) orang saksi telah menyatakan tidak pernah menjual tanah Objek Sengketa dalam perkara *a quo* kepada orang lain;
5. Bahwa almarhum Radin telah meninggal dunia tanpa sempat melakukan pengurusan balik nama sertifikat Objek Sengketa;
6. Bahwa almarhum Radin tidak memiliki ahli waris sehingga Penggugat tidak dapat mengurus Akta Jual Beli dan Balik Nama sertifikat Objek Sengketa;



7. Bahwa pada tanggal 6 November 2020 Penggugat melalui bantuan keluarga membersihkan Objek Sengketa menggunakan *bulldozer* karena Penggugat berencana menjual tanah tersebut kepada seseorang peminat/calon pembeli. Namun beberapa hari kemudian Tergugat I mendirikan gubuk kecil dengan instalasi meteran listrik. Kemudian pada tanggal 13 November 2020 Tergugat I melaporkan keluarga Penggugat tersebut kepada Kepolisian Resor Kotawaringin Barat dengan tuduhan Penggelapan Hak Atas Tanah namun laporan polisi tersebut tidak terbukti sehingga terbitlah Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Nomor B/14.A5/II/2021/Satreskrim yang mana isinya menerangkan bahwa :
- a. perkara tersebut tidak memenuhi unsur pidana penggelapan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 385 KUHP dimana obyek yang disangkakan masih dalam kekuasaan pelapor;
  - b. kedua pihak (pelapor dan terlapor) sama-sama memiliki surat yang sah. Bahwa akibat kejadian tersebut Penggugat telah kehilangan calon pembeli tanah karena calon pembeli tidak bersedia membeli tanah sengketa. Hal ini tentu telah merugikan Penggugat;
8. Bahwa setelah kejadian tersebut maka pihak Penggugat segera mendatangi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kotawaringin Barat untuk melakukan pengecekan sertifikat dan ternyata hasil pengecekan menunjukkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 81 atas nama Radin telah beralih kepemilikan menjadi atas nama Tergugat I (H. Yohansyah Derek) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 272/NES/KM/VI/2009 tanggal 1 Juni 2009 yang dibuat oleh Turut Tergugat III selaku PPAT untuk wilayah Kabupaten Kotawaringin;
9. Bahwa Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam posita poin 8 diatas dibuat berdasarkan adanya jual-beli antara almarhum Ladin (orang tua Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) dengan Tergugat I dan disaksikan oleh almarhum Matasan (salah satu anak dari almarhum Ladin) dimana sebelumnya almarhum Ladin (orang tua Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) menguasai/memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 81 atas nama Radin dengan status sertifikat pengganti diterbitkan tanggal 27 Juli 2007;
10. Bahwa kejadian tersebut telah membingungkan Penggugat karena menurut sepengetahuan Penggugat almarhum Radin telah meninggal dunia dan tidak memiliki ahli waris;
11. Bahwa almarhum Radin tidak mungkin menjual Objek Sengketa kepada pihak lain karena sejak terjadi jual-beli sebagaimana dimaksud dalam posita poin 2, sertifikat asli ada dalam penguasaan Penggugat;
12. Bahwa Penggugat menggali informasi dan mengetahui bahwa almarhum Ladin adalah orang tua Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II. Fakta bahwa



almarhum Radin telah meninggal dan tidak memiliki ahli waris menunjukkan bahwa almarhum Ladin bukan orang yang berhak atas Objek Sengketa sehingga tidak sepatutnya dapat melakukan pengurusan penerbitan Sertifikat Pengganti atas Objek Sengketa dan tidak sepatutnya dapat melakukan pengurusan Akta Jual Beli atas Objek Sengketa dengan Tergugat I. Bahwa almarhum Ladin tidak memiliki riwayat hubungan hukum yang sah dengan sertifikat Objek Sengketa;

13. Bahwa Penggugat baru mengetahui jika almarhum Ladin ternyata telah meninggal dunia. Demi memenuhi syarat formil gugatan dan berdasarkan angka 1 poin b Rumusan Hukum Kamar Perdata dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan tertanggal 18 Desember 2020 yang menyatakan jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak karena penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan di bawah tangan maka eksepsi tersebut dapat diterima, maka karena mustahil melayangkan gugatan atas almarhum Ladin yang notabene adalah orang yang telah meninggal dunia dan penjual tanah sertifikat Objek Sengketa kepada Tergugat I dalam perkara *a quo*, namun perbuatan hukumnya berupa menjual tanah Objek Sengketa tanpa hak yang sah, telah nyata ada, sehingga Penggugat menarik ahli waris almarhum Ladin yakni Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai pihak. Bahwa dasar Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 atas nama Radin dengan status sertifikat pengganti diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 adalah berdasarkan permohonan dari almarhum Ladin/orang tua Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sehingga Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II harus ditarik sebagai pihak;

14. Bahwa terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 81 atas nama Radin dengan status sertifikat pengganti diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 beralamat di Desa Batu Balaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, seluas 7.923m<sup>2</sup> tersebut menunjukkan bahwa Tergugat II telah menerbitkan sertifikat pengganti atas Objek Sengketa dengan tidak hati-hati dan lalai dalam melakukan validasi terhadap identitas pemohon sertifikat pengganti sehingga berakibat merugikan hak dan kepentingan hukum Penggugat terutama dalam kepemilikan dan penguasaan atas Objek Sengketa karena Objek Sengketa telah dikuasai oleh orang yang tidak memiliki riwayat hubungan hukum yang sah (Tergugat I);

15. Bahwa Tergugat I adalah pembeli tidak beritikad baik karena membeli tanah Objek Sengketa dari orang yang tidak berhak dan sudah sepatutnya



diketahui bahwa nama orang yang menjual Objek Sengketa tersebut (dalam hal ini almarhum Ladin/orang tua Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) berbeda dengan nama pemilik asli yang tercantum dalam sertifikat Objek Sengketa versi Sertifikat Hak Milik Nomor 81 dengan status sertifikat pengganti tertanggal 27 Juli 2007 sekalipun yakni Radin (almarhum), bukan Ladin. Kemudian berdasarkan Yurisprudensi dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4340 K/Pdt/1986 bahwa pembeli tanah yang menemukan adanya ketidakselarasan keterangan dalam jual beli namun tidak menelitinya lebih lanjut maka tidak dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik. Bahwa dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang dilampirkan dalam SEMA No. 5/2014 juga telah ditegaskan bahwa kriteria pembeli Beritikad Baik adalah (1) melakukan jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan dan;(2) melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan. Tentu Tergugat I tidak pernah melakukan pengecekan riwayat tanah kepada masyarakat sekitar terutama pemilik tanah berbatasan serta ketua Rukun Tetangga (RT) dimana letak Objek Sengketa berada. Dengan demikian tindakan Tergugat I menguasai Objek Sengketa tersebut yang mana merupakan milik Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;

16. Bahwa Penggugat menderita kerugian materil berupa biaya membersihkan Objek Sengketa senilai Rp.20.000.000,- yang mana oleh sebab Objek Sengketa dikuasai oleh Tergugat I mengakibatkan Penggugat terhalang untuk mengelola/merawat tanah Objek Sengketa dan/atau terutama sekali Penggugat gagal menjual tanah tersebut kepada seseorang peminat/calon pembeli sebagaimana telah dijelaskan dalam posita 7 gugatan sehingga dana yang telah Penggugat keluarkan untuk membersihkan tanah Objek Sengketa dalam rangka persiapan menjual Objek Sengketa menjadi terbuang percuma karena Penggugat sangat mengharapkan biaya pembersihan lahan senilai Rp. 20.000.000,- tersebut akan langsung tergantikan setelah Penggugat berhasil menjual tanah tersebut kepada peminat/calon pembeli. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka merupakan hal yang wajar jika Penggugat menuntut Tergugat I untuk melakukan ganti rugi biaya membersihkan Objek Sengketa diantaranya biaya sewa *bulldozer*, bahan bakar, peralatan lain dan upah buruh harian lepas senilai total Rp.20.000.000,- tersebut;
17. Bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Bahwa diantara jenis penuntutan dari Pasal 1365 KUHPerdata adalah (1) Ganti rugi atas kerugian





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam bentuk uang;(2) Ganti rugi atas kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian dalam keadaan semula;(3)Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum;(4) Larangan untuk melakukan suatu perbuatan; (5) Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;(6) Pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.;

18. Bahwa Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa setiap orang bertanggung jawab bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembroannya;

19. Bahwa Pasal 1458 KUHPdata mengatur bahwa jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tertentu beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Bahwa Penggugat telah bersepakat dengan almarhum Radin untuk melakukan jual beli tanah Objek Sengketa dalam perkara *a quo* dengan harga Rp.650.000,- (enam ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana dimaksud dalam poin 2 posita dan Penggugat telah menguasai sertifikat tanah Objek Sengketa serta telah menguasai dan menggarap tanah Objek Sengketa sebagaimana dimaksud dalam poin 3 posita sehingga jual-beli telah terjadi antara Penggugat dan almarhum Radin;

20. Bahwa Pasal 1320 KUHPdata mengatur bahwa transaksi jual-beli dikatakan sah setelah memenuhi empat syarat, yaitu:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Bahwa berdasarkan hal tersebut maka transaksi jual-beli atas tanah Objek Sengketa antara Penggugat dan almarhum Radin adalah sah;

21. Bahwa dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 19 September 1961 Nomor 123/K/Sip/1961 menyatakan kepemilikan tanah beralih karena jual beli sifatnya kontan dan tunai sebagaimana sistem hukum yang dianut hukum adat sehingga sejatinya telah terjadi peralihan kepemilikan atas tanah Objek Sengketa dari almarhum Radin kepada Penggugat;

22. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat dalam posita poin 19, 20 dan 21 diatas maka jual beli antara Penggugat dan almarhum Radin sah secara hukum sehingga tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 81 atas nama Radin tanggal 27 Maret 1984 beralamat di Desa Batu Balam, Kecamatan Kumai,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Kotawaringin Barat, Seluas 7.923m<sup>2</sup> adalah sah milik Penggugat meskipun belum dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT;

23. Bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik namun karena almarhum Radin meninggal tanpa pernah mengurus proses balik nama, hal ini tentu merugikan kepentingan hukum Penggugat sehingga sangat wajar jika Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pangkalan Bun cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar mengizinkan Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas Objek Sengketa pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pangkalan Bun, demi menjamin kepastian hukum bagi Penggugat;
24. Bahwa atas sengketa antara Penggugat dan Tergugat I telah dilakukan upaya perdamaian namun mengalami kebuntuan. Bahkan anak dari Tergugat I pernah berjanji akan datang ke kediaman Penggugat di Sleman untuk membicarakan upaya perdamaian namun sampai saat ini tidak ada realisasi;
25. Bahwa sebelum masuknya gugatan ini Penggugat pernah mengajukan gugatan yang sama dengan register perkara nomor 28/Pdt.G/2021/PN Pbu namun Penggugat mencabut gugatan karena alasan perbaikan gugatan. Bahwa sejak munculnya gugatan tersebut hingga saat ini tidak ada itikad dari Tergugat I untuk menyelesaikan perkara secara damai. Bahkan Penggugat menerima informasi bahwa Tergugat I hendak segera menjual Objek Sengketa kepada orang lain pasca Penggugat mengajukan Permohonan Pencabutan Gugatan pada tanggal 14 Oktober 2021 untuk perkara Nomor: 28/Pdt.G/2021/PN Pbu sedangkan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun belum mengeluarkan Penetapan atas Permohonan Pencabutan Gugatan tersebut;
26. Bahwa demi menjamin kepastian hukum dan demi mencegah adanya peralihan hak atas tanah maupun penambahan dan/atau pengurangan nilai pada Objek Sengketa akibat adanya kegiatan yang dilakukan oleh pihak Tergugat I diatas Objek Sengketa maka sudah sewajarnya bila Penggugat meminta agar Ketua Pengadilan Negeri Pangkalan Bun cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan Tergugat I untuk mengosongkan Objek Sengketa dari segala bentuk kegiatan hingga terbit putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap;
27. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam posita poin 17 diatas serta didukung oleh dalil Penggugat dalam posita poin 16 maka sudah sewajarnya jika Penggugat meminta agar Ketua Pengadilan Negeri Pangkalan Bun cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat senilai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) atas kerugian materil yang diderita oleh Penggugat;

28. Bahwa tindakan Tergugat II yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 dengan status sertifikat pengganti diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 tanpa kehati-hatian dan lalai dalam melakukan validasi terhadap identitas subyek pemohon dalam hal ini almarhum Ladin/orang tua Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 81 atas nama Radin dengan status sertifikat pengganti diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 beralamat di Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, seluas 7.923m<sup>2</sup> telah diterbitkan bagi orang yang tidak berhak untuk itu adalah **Perbuatan Melawan Hukum** karena telah melanggar hak subyektif Penggugat sebagai pembeli beritikad baik dan bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat II. Bahwa pertimbangan hukum Badan Pertanahan Nasional dapat dikualifikasi melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikuatkan oleh Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 316 K/Pdt/2018 dimana Badan Pertanahan Nasional Kota Bima dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik untuk orang yang tidak berhak. Bahwa kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II juga berdasarkan Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPdata sebagaimana dimaksud dalam posita 17 dan 18 Gugatan, dimana ada unsur perbuatan menerbitkan sertifikat untuk orang yang tidak berhak sedangkan ada ketidakselarasan antara nama pemilik sertifikat dan identitas pemohon sertifikat pengganti dan ada unsur kelalaian dan kesembronoan sehingga terbit sertifikat untuk orang yang tidak berhak;

29. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam poin 28 dan poin 17 serta poin 18 posita diatas serta dengan pertimbangan perolehan hak atas tanah Objek Sengketa Tergugat I tidak sah dengan alasan sebagaimana dijelaskan juga dalam dalil poin 15 posita maka sudah sewajarnya Penggugat meminta agar Ketua Pengadilan Negeri Pangkalan Bun cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini setelah menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 atas nama H. Yohansyah Derek (Tergugat I) diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 beralamat di Desa Batu Balaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, seluas 7.923m<sup>2</sup> tidak memiliki kekuatan hukum mengikat kemudian memerintahkan Tergugat II untuk **membatalkan** Sertifikat Hak Milik Nomor 81 diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 atas nama H. Yohansyah Derek (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 272/NES/KM/VI/2009 tanggal 1 Juni 2009 beralamat di Desa Batu Balaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, seluas 7.923m<sup>2</sup> untuk memenuhi ganti rugi





dalam bentuk natura (pengembalian dalam keadaan semula) dan/atau meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;

30. Bahwa karena perolehan tanah oleh Tergugat I tidak sah sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 81 atas nama H. Yohansyah Derek tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan Tergugat I terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menguasai tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 atas nama Radin diterbitkan tanggal 27 Maret 1984 beralamat di Desa Batu Balaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, seluas 7.923m<sup>2</sup> milik Penggugat, maka berdasarkan dalil Penggugat dalam poin 17 posita sangat wajar jika Penggugat meminta agar Ketua Pengadilan Negeri Pangkalan Bun cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan Tergugat I untuk mengosongkan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 81 atas nama Radin diterbitkan tanggal 27 Maret 1984 beralamat di Desa Batu Balaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, seluas 7.923m<sup>2</sup> milik Penggugat dari segala bentuk bangunan maupun kegiatan sehingga kembali dalam keadaan semula;

31. Bahwa oleh karena tidak ada itikad baik dari Tergugat I untuk berdamai (posita poin 24) serta ada indikasi kuat Tergugat I hendak segera menjual Objek Sengketa (posita poin 25) maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang kami muliakan agar Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mengosongkan Objek Sengketa dari segala bentuk kegiatan hingga ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

32. Bahwa oleh karena tidak ada itikad baik dari Tergugat I untuk berdamai (posita poin 24) serta ada indikasi kuat Tergugat I hendak segera menjual Objek Sengketa (posita poin 25) maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang kami muliakan agar menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pangkalan Bun atau Majelis Hakim yang menangani perkara ini agar memutuskan:

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mengosongkan Objek Sengketa dari segala bentuk kegiatan hingga ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga kwitansi jual beli senilai Rp.650.000,- (enam ratus lima puluh ribu rupiah) tanggal 6 Juni 1995 yang dibayarkan



Penggugat untuk pembelian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 81 atas nama Radin diterbitkan tanggal 27 Maret 1984 yang terletak di Desa Batu Balaman dengan luas 7.923m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Samsul

Sebelah Timur berbatasan dengan jalan

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Dehen

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah negara

4. Menyatakan sah Jual-Beli antara Penggugat dengan almarhum Radin atas tanah Sertifikat Hak Milik No.81 atas nama Radin diterbitkan tanggal 27 Maret 1984, beralamat di Desa Batu Balaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, seluas 7.923m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Samsul

Sebelah Timur berbatasan dengan jalan

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Dehen

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah negara.

5. Menyatakan tanah Sertifikat Hak Milik No.81 atas nama Radin diterbitkan tanggal 27 Maret 1984, beralamat di Desa Batu Balaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, seluas 7.923m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Samsul

Sebelah Timur berbatasan dengan jalan

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Dehen

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah negara,

adalah sah milik Penggugat;

6. Menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena lalai dan tidak berhati-hati dalam melakukan validasi identitas pemohon sertifikat pengganti sehingga menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 atas nama Radin diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 beralamat di Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, seluas 7.923m<sup>2</sup> dengan status sertifikat pengganti untuk orang yang tidak berhak;

7. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 272/NES/KM/VI/2009 tanggal 1 Juni 2009 yang dibuat oleh Turut Tergugat III (Eko Soemarno, S.H) selaku PPAT untuk wilayah Kabupaten Kotawaringin Barat batal demi hukum;

8. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 atas nama H. Yohansyah Derek berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 272/NES/KM/VI/2009 tanggal 1 Juni 2009 beralamat di Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, seluas 7.923m<sup>2</sup> tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;



9. Memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 atas nama H. Yohansyah Derek berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 272/NES/KM/VI/2009 tanggal 1 Juni 2009 beralamat di Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, seluas 7.923m<sup>2</sup>;
  10. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menguasai tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 atas nama Radin diterbitkan tanggal 27 Maret 1984 beralamat di Desa Batu Balaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, seluas 7.923m<sup>2</sup> milik Penggugat;
  11. Memerintahkan Tergugat I untuk mengosongkan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 81 atas nama Radin diterbitkan tanggal 27 Maret 1984 beralamat di Desa Batu Balaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, seluas 7.923m<sup>2</sup> milik Penggugat dari segala bentuk bangunan maupun kegiatan sehingga kembali dalam keadaan semula;
  12. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Penggugat senilai Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) atas kerugian materil yang diderita oleh Penggugat;
  13. Memberikan ijin kepada Penggugat sebagai yang berhak untuk melakukan proses balik nama pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kotawaringin Barat untuk Sertifikat Hak Milik No.81 atas nama Radin diterbitkan tanggal 27 Maret 1984, beralamat di Desa Batu Balaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, Seluas 7.923m<sup>2</sup>;
  14. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III agar mematuhi putusan ini;
  15. Menghukum Tergugat I untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;
- Atau

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk pihak Penggugat hadir Kuasa Hukumnya Kariswan Pratama Jaya, S.H., S.Sy berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Oktober 2021 dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun pada tanggal 29 Oktober 2021 di bawah No : 135/SK KH/2021/PN. Pbu. Sedangkan untuk pihak Tergugat I hadir Kuasanya BARSELANO, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Nopember 2021 dan telah didaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun tertanggal 18 Nopember 2021 di bawah Nomor : 149/SK.HK/2021/PN.Pbu., Turut Tergugat III hadir Kuasa Hukumnya Jefri Era



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pranata, S.H., M.Kn., Edy Ahmad Nurkojin, S.H., dan Adrianus Samuel Hogan P. S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Oktober 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun pada tanggal 02 Nopember 2021 di bawah nomor 137/SK.HK/2021/PN.Pbu. ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir walaupun telah dipanggil secara patut sebanyak 4 (empat) kali sebagaimana relaas panggilan tanggal 11 Nopember 2021 Nomor 37/Pdt.g/2021/PN.Pbu., tanggal 25 11 Nopember 2021 Nomor 37/Pdt.g/2021/PN.Pbu., 13 Desember 2021 Nomor 37/Pdt.g/2021/PN.Pbu., dan 17 Desember 2021 Nomor 37/Pdt.g/2021/PN.Pbu. ;

Menimbang, bahwa karena Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dipanggil secara patut dan sah sebanyak 4 (empat) kali dan ternyata di persidangan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tetap tidak hadir atau mewakilkan kepada kuasanya, maka Majelis Hakim menyatakan persidangan berjalan terus tanpa hadirnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan dianggap Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak menggunakan haknya, oleh karenanya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II harus tunduk pada putusan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI. Nomor. 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Reza Apriadi, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pangkalan Bun, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Januari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban yang berbunyi sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

### **I. Kedudukan Hukum ( Legal Standing ) Penggugat :**

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki hak dan kewenangan terhadap permasalahan hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah Atas nama Alm. Radin berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 se- Luas 7.923 M2 ( Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Tiga Meter Persegi ), yang terletak di Desa Batu Balaman Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, hal tersebut karena bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 dimaksud adalah Hak Milik dari Ahli Waris Alm. Radin, sedangkan Penggugat adalah bukan sebagai Ahli Waris

*Halaman 12 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Pbu*



dari Alm. Radin tersebut, dalam hal ini karena Objek Sengketa dari Posita Gugatan Penggugat adalah bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 Atas nama Alm. Radin tersebut, maka secara hukum Penggugat tidak memiliki legal formal sebagai Penggugat karena melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama Pemilik Hak terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 Atas nama Alm. Radin tersebut ;

2. Bahwa dari Posita Gugatan Penggugat diketahui perolehan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 Atas nama Alm. Radin yang merupakan Tanah Objek Sengketa adalah berdasarkan Jual-Beli dibawah tangan dengan Alm. Radin pada Tanggal 6 Juni 1995, dan selanjutnya dalam Posita gugatan Penggugat juga mengakui peralihan Hak terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 Atas nama Alm. Radin tersebut kepada Penggugat masih belum sempat dilakukan karena Alm. Radin telah meninggal dunia, dalam hal ini pengakuan Penggugat tersebut menunjukan fakta hukumnya yakni Kepemilikan atas bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 Atas nama Alm. Radin tersebut keabsahannya masih dimiliki oleh Ahli Waris Alm. Radin, sehingga karenanya Penggugat tidak mempunyai alasan hukum untuk memiliki dan menguasai dan/ atau melakukan perbuatan hukum atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 Atas nama Alm. Radin tersebut ;

3. Bahwa sehubungan dengan status Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah sebagaimana disebut dan dimaksud pada poin angka 1 (satu) dan angka 2 (dua) diatas, disebutkan dalam Pasal 37 Ayat (2) PP 24/1997 Tentang Peralihan Hak Atas Tanah berbunyi : " Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Satuan Rumah Susun melalui Jual-Beli, Tukar-menukar, Hibah, Pemasukan dalam Perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan Hak lainnya, kecuali pemindahan Hak melalui Lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku " , dalam hal ini untuk memperoleh Legal Formal dan/ atau Hak dan Kewenangan yang sah secara hukum terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 Atas nama Alm. Radin tersebut, Penggugat masih harus menuntaskan Jual- Belinya sah secara hukum dengan pihak Ahli Waris Alm. Radin selaku Pemilik Sertifikat Hak Milik dimaksud, sehingga dapat memenuhi ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 20 PP No.24 Tahun 1997





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ;

4. Bahwa Penggugat dalam melakukan perbuatan hukum tanpa sepengetahuan Ahli Waris yang berhak atas Harta Warisan berupa Hak Milik Atas Tanah peninggalan Alm. Radin berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984, karenanya tidak memenuhi ketentuan hukum bertindak sendiri sebagai Pemilik Hak tanpa Kuasa untuk dan atas nama Ahli Waris yang berhak, sehingga perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat didalam perkara a quo tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum ;
5. Bahwa Penggugat juga tidak mempunyai hak dan kewenangan serta alasan hukum sebagai Penggugat dalam perkara a quo, sebab Posita Gugatan Penggugat ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah mengenai hak-hak atas Tanah Warisan Alm. Radin berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984, padahal untuk mendapatkan Hak dan Kewengannya terhadap Hak-hak atas Tanah Warisan Alm. Radin dimaksud Penggugat terlebih dahulu harus mendapatkan Legal Formal dari Jual-Beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Alm. Radin terhadap Tanah Warisan dimaksud dari Ahli Waris Alm. Radin, karena Penggugat bukan sebagai Ahli Waris dari Alm. Radin, dalam hal ini sangat jelas Gugatan Penggugat semestinya ditujukan kepada Ahli Waris Alm. Radin untuk mendapatkan Hak-haknya dari Jual-Beli dimaksud, karenanya haruslah ditolak atau dikesampingkan;
6. Bahwa akibat hukum berupa hak dan kewajiban yang ditimbulkan dari hubungan hukum dalam Jual-Beli antara Penggugat dengan Alm. Radin selaku Pemilik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 tersebut adalah tanggung jawab hukum dari Ahli Waris Alm. Radin dan Penggugat sendiri, demikian pula terhadap permasalahan hukum yang ditimbulkan dari Jual-Beli yang tidak sah secara hukum dan terindikasi Cacat Hukum karena ketika Jual-Beli dilakukan Alm. Radin sudah lama meninggal dunia, dalam hal ini sangat jelas terbukti secara keseluruhan dalil-dalil Posita Gugatan Penggugat tentang alas Hak terhadap kepemilikan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 Atas nama Alm. Radin tersebut adalah Cacat Hukum, karenanya tidak dapat dijadikan dasar dan alasan hukum sebagai alat pembuktian, dan juga karena Penggugat tidak menggugat Ahli Waris Alm. Radin selaku Pemilik yang berhak atas Tanah Warisan Alm. Radin tersebut, maka akibat

Halaman 14 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Pbu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukumnya didalam perkara a quo Penggugat tidak memiliki Hak dan Kewenangan sebagai Penggugat atas dasar Gugatan ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II ( Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kotawaringin Barat ) ;

7. Bahwa Kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Juli 2007 se-Luas 7.923 M<sup>2</sup> Atas nama H. Yohansyah Derek adalah sah secara hukum, Sertifikat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kotawaringin Barat yang diperoleh melalui mekanisme hukum dan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku ;
8. Bahwa karena Hak dan Kewenangan Penggugat tidak beralasan hukum dan tidak sah secara hukum sebagai Pemilik atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 Atas nama Alm. Radin tersebut, maka secara hukum Penggugat yang bukan sebagai Ahli Waris tidak memiliki Legal Standing bertindak untuk dan atas nama Ahli Waris dari Harta Warisan peninggalan Alm. Radin tersebut, sehingga tidak memiliki Legal Standing sebagai Penggugat didalam perkara a quo ;

## II. Tentang Kompetensi Mengadili :

1. Bahwa Posita Gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II ( Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kotawaringin Barat ) terhadap Hak Kepemilikan Ahli Waris atas Tanah Warisan peninggalan Almarhum Radin berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984, dimana Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh Penggugat adalah perbuatan penguasaan dan/ atau Pengakuan oleh Tergugat I terhadap Objek Tanah Penggugat yang tertuang didalam Sertifikat Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984, atas nama Alm. Radin tersebut, dan selanjutnya didalilkan dikuasai oleh Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Juli 2007 atas nama H. Yohansyah Derek, berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor : 272/ NES/ KM/ VI/ 2009 Tanggal 1 Juni 2009 terletak di Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat se-Luas : 7.923 M<sup>2</sup> ( Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Tiga Meter Persegi ), selanjutnya didalam Petitum dimohonkan untuk dibatalkan ;
2. Bahwa sehubungan dengan Posita Gugatan Penggugat sebagaimana disebut dan dimaksud pada poin angka 1 (satu) diatas, Hak Privat Penggugat adalah terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal

Halaman 15 dari 45 Putusan Perdana Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Pbu

### Disclaimer

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



27 Maret 1984 se-Luas 7.932 M<sup>2</sup> Atas nama Radin ( Almarhum ), dan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Juli 2007 se-Luas 7.932 M<sup>2</sup> Atas nama H. Yohansyah Derek, dimana terdapat permasalahan hukum terhadap Sertifikat Hak Milik yang dikuasainya, sehingga melakukan Gugatan ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II atas keabsahan Sertifikat yang dikuasai oleh Tergugat I, yang selanjutnya pada pokok Gugatan dalam Petitum dari Gugatan Penggugat adalah mengenai keabsahan Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Juli 2007 se-Luas 7.932 M<sup>2</sup> Atas nama H. Yohansyah Derek sebagaimana disebut pada poin angka 1 (satu) diatas, dimana dalam Petitum dimohonkan **memerintahkan Tergugat II dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Juli 2007 Atas nama H. Yohansyah Derek tersebut ;**

3. Bahwa terhadap hal yang disebut dan dimaksud pada poin angka 2 (dua) diatas, terkait dengan proses penerbitan Sertifikat dan pembatalan Sertifikat adalah Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara ( PTUN ), Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan " Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi ", dalam hal ini sangat jelas untuk mencari keabsahan dari kedua Sertifikat dimaksud, Penggugat harus melayangkan Gugatannya melalui Peradilan Tata Usaha Negara ( PTUN ) ;
4. Bahwa Gugatan Privat Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum semestinya ditujukan kepada Ahli Waris Almarhum Radin, bukan terhadap Tergugat I dan Tergugat II, Karena yang berhak atas Tanah Warisan Peninggalan Almarhum Radin adalah Ahli Warisnya.

### III. Gugatan Penggugat " Kurang Pihak " ( Plurium Litis Consortium )

1. Bahwa Posita Gugatan Penggugat I adalah Jual-Beli Hak atas Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 se-Luas 7.923 M<sup>2</sup> Atas nama Alm. Radin, yang selanjutnya didalam Petitum dimohonkan untuk menyatakan sah Jual-Beli antara Penggugat dengan Alm. Radin atas tanah Sertifikat Hak Milik dimaksud sebagaimana didalilkan pada poin angka 2 (dua), 3 (tiga), dan angka 4 (empat) Petitum Gugatan Penggugat, dalam hal ini permasalahan



hukumnya Penggugat tidak melakukan Gugatan ditujukan kepada Ahli Waris Almarhum Radin selaku Pemilik Hak terhadap Sertifikat dimaksud sebagai Subjek Hukumnya, sehingga untuk memperoleh Hak Keperdataan Penggugat atas Sertifikat yang dikuasainya tersebut, maka Penggugat harus melakukan Gugatan ditujukan kepada Ahli Waris Almarhum Radin tersebut ;

2. Bahwa sehubungan dengan permasalahan hukum terhadap Jual-Beli tersebut pada poin angka 1 (satu) diatas, Penggugat tidak menarik Subjek Hukumnya sebagai Pihak Tergugat, dalam hal ini Subyek Hukum yang memiliki dan menguasai Prestasi/ objek sengketa dari Gugatan Penggugat adalah Ahli Waris Almarhum Radin selaku Pemilik Hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 se-Luas 7.932 M<sup>2</sup> Atas nama Radin ( Almarhum ) tersebut yang semestinya harus ditarik sebagai pihak-pihak dalam perkara a quo ;
3. Bahwa Gugatan Perdata yang bertujuan menuntut hak-haknya atas prestasi/ objek sengketa yang dikuasai orang lain, yang benar - benar secara nyata menguasai Prestasi/ objek sengketa yang disengketakan di Pengadilan, maka orang dan/ atau Subyek Hukum tersebut harus ditarik sebagai pihak Tergugatnya, dan karena Subyek Hukum dalam perkara a quo yakni sebagai Subyek Pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 se-Luas 7.932 M<sup>2</sup> Atas nama Radin ( Almarhum ) tersebut adalah Ahli Warisnya, maka Penggugat harus menarik Subyek Hukum tersebut sebagai pihak Tergugatnya ;
4. Bahwa karena Penggugat tidak menarik Subyek Hukum lain selain Tergugat I yang benar-benar menguasai Prestasi/ objek sengketa yang disengketakan di Pengadilan, maka gugatan Penggugat harus dinilai kurang pihak atau para pihak tidak lengkap ( Plurium Litis Consortium ) sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan ( Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1343 K/Sip/1975, tanggal 15 Mei 1979 ) ;

#### IV. Gugatan Penggugat " Kabur " ( Obscur Libel )

1. Bahwa Posita Gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Hak Kepemilikan Ahli Waris atas Tanah Warisan peninggalan Almarhum Radin berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 se-Luas 7.932 M<sup>2</sup> Atas nama Radin ( Almarhum), dimana Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh Penggugat adalah perbuatan penguasaan dan/ atau Pengakuan oleh Tergugat I



terhadap Objek Tanah Penggugat yang tertuang didalam Sertifikat Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984, atas nama Almarhum Radin tersebut, dan selanjutnya didalilkan dikuasai oleh Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Juli 2007 atas nama H. Yohansyah Derek, berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor : 272/ NES/ KM/ VI/ 2009 Tanggal 1 Juni 2009 terletak di Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat se-Luas : 7.923 M<sup>2</sup> yang selanjutnya didalam Petitum dimohonkan untuk dibatalkan ;

2. Bahwa Posita gugatan Penggugat mendalilkan Objek Sengketa adalah Objek Tanah yang diperoleh Penggugat berdasarkan Jual-Beli dibawah tangan dengan Almarhum Radin terhadap Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984, yang dimohonkan dalam Petitum menyatakan sah dan berharga Kwitansi Jual-Beli senilai Rp 650.000 ( enam ratus lima puluh ribu rupiah ) terhadap Objek Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 Atas nama Almarhum Radin tersebut, dalam hal ini secara Juridis Formal sangat jelas untuk mendapatkan Hak-hak Privatnya sehingga menjadi Pemilik terhadap Objek Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 tersebut, dalam hal ini yang menjadi Subjek Gugatan Penggugat seharusnya adalah Ahli Waris dari Almarhum Radin selaku Pemilik Hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 tersebut, jadi bukan ditujukan kepada Tergugat I, dan demikian pula Objek Gugatan Penggugat seharusnya adalah terhadap Objek Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 Atas nama Radin ( Almarhum ), bukan terhadap Objek Tanah yang secara Juridis Formal dimiliki oleh Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Juli 2007 Atas nama H. Yohansyah Derek, sehingga Subjek dan Objek Gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan hukum formal suatu Gugatan, karenanya Gugatan Penggugat Kabur ( Obscur Libel ), dan harus dikesampingkan ;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka sangat beralasan hukum bilamana Tergugat I menyatakan Penggugat didalam perkara a quo tidak memiliki Legal Standing sebagai Penggugat, Gugatan Penggugat termasuk kedalam Kewenangan Hukum Publik, Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium), dan Gugatan Penggugat Kabur ( Obscur Libel ), karenanya Memohon kepada Yang Mulya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Bun yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan :

1. Menerima Eksepsi Tergugat I ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Membebankan seluruh biaya perkara kepada Penggugat ;

## DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, berkenaan Tergugat I menyampaikan jawaban dalam Pokok Perkara, dimana pada pokok dan dasarnya adalah sebagaimana terurai dibawah ini :

1. Bahwa mohon semua uraian pada bagian Eksepsi diatas dianggap terulang kembali didalam bagian Pokok Perkara ini, sepanjang yang menyangkut atau yang mempunyai hubungan satu dengan yang lainnya ;
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat pada Tanggal 22 Oktober 2022, kecuali terhadap dalil-dalil yang memang jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat I ;
3. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat pada halaman 3 (tiga) point angka 1 (satu), 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima), dan angka 6 (enam) sebagaimana dalil-dalil penolakan berikut dibawah ini :
  - 3.1. Bahwa Gugatan Penggugat tidak beralasan hukum, karena mendalilkan Objek Sengketa adalah terhadap Bidang Tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 Atas nama Radin ( Almarhum ), padahal Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 tersebut adalah masih Atas nama Radin ( Almarhum ), sehingga secara Yuridis Formal bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 tersebut adalah Hak Milik Ahli Waris Almarhum Radin ;
  - 3.2. Bahwa Penggugat tidak memiliki alasan hukum sebagai Pemilik Hak terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 Atas nama Almarhum Radin tersebut, karena selain bukan sebagai Ahli Waris dari Almarhum Radin, Jual-Beli terhadap Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 Atas nama Almarhum Radin sebagaimana didalilkan oleh Penggugat tersebut juga tidak memiliki Bukti Autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria ( UUPA ) Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang



Pendaftaran Tanah Jo Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Peralihan Hak Atas Tanah, dalam hal ini peralihan Hak terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 masih belum terjadi, sesuai dengan dalil Gugatan Penggugat pada Halaman 3 (tiga) poin angka 5 (lima) telah mengakui Almarhum Radin telah meninggal dunia tanpa sempat melakukan pengurusan balik nama terhadap Sertifikat Objek Sengketa, sehingga sangat jelas fakta hukumnya Pemilik Hak terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 tersebut adalah Ahli Waris Almarhum Radin ;

3.3. Bahwa penguasaan Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 Atas nama Radin oleh Penggugat sebagaimana dalil Gugatan Penggugat pada poin angka 3 (tiga), jelas bukan sebagai Pemilik atas Sertifikat dimaksud, karena Akta Autentik atas Sertifikat Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 se-Luas

7.923 M<sup>2</sup> adalah Atas nama Radin (Almarhum), dalam hal ini penguasaan yang didalilkan oleh Penggugat menguasai dan menggarap Tanah Objek Sengketa atau Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 se-Luas

7.923 M<sup>2</sup> nama Radin ( Almarhum ) tersebut, terjadinya sejak Jual-Beli pada Tanggal 6 Juni 1995, adalah merupakan asumsi dari Penggugat saja dan tidak beralasan hukum, sebab peralihan Kepemilikan terhadap Sertifikat Hak Milik dimaksud dari Almarhum Radin dan/ atau Ahli Warisnya yang berhak kepada Penggugat masih harus melalui mekanisme hukum sebagaimana diatur didalam Undang-Undang Pokok Agraria ( UUPA) Nomor : 5 Tahun 1960 dan peraturan Perundangan lainnya, dimana Proses Peralihan Hak atas Tanah harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 yang mengatur Tentang Peralihan Hak Atas Tanah, dalam hal ini fakta hukumnya Penggugat tidak memiliki bukti Autentik atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 se-Luas 7.923 M<sup>2</sup> Atas nama Radin (Almarhum) tersebut ;

3.4. Bahwa alasan hukum Penggugat mendalilkan bukti Kwitansi Jual-Beli pada Tanggal 6 Juni 1995 terhadap bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 se-Luas 7.923 M<sup>2</sup> Atas nama Radin ( Almarhum ) sebagaimana Gugatan Penggugat pada poin angka 2 (dua), yakni sebagai dasar untuk memperoleh legalitas hukum terhadap Hak Keperdataan Penggugat selaku Pemilik Hak terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 se-Luas 7.923 M<sup>2</sup> Atas nama Radin ( Almarhum ), didalam perkara a quo sangat jelas



tidak mempunyai hubungan hukum dan juga tidak memiliki nilai secara hukum, sebab Gugatan Penggugat ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II ( Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kotawaringin Barat ), dan bukan kepada Ahli Waris Almarhum Radin yang secara Yuridis Formal adalah sebagai Pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 se-Luas 7.923 M<sup>2</sup> Atas nama Radin ( Almarhum ) tersebut, dan selain itu bidang tanah yang dikuasai oleh Tergugat I secara Yuridis Formal adalah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Juli 2007 se-Luas 7.923 M<sup>2</sup> Atas nama H. Yohansyah Derek, karenanya Penggugat tidak mempunyai legalitas formal untuk melakukan perbuatan hukum atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 se-Luas

7.923 M<sup>2</sup> Atas nama Radin ( Almarhum ) tersebut, dan juga tidak beralasan hukum melakukan Gugatan ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II, sehingga secara keseluruhan dalil-dalil Gugatan Penggugat tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum ;

3.5. Bahwa Penggugat menguasai dan menggarap Tanah Objek Sengketa didalilkan dalam Gugatannya adalah sejak terjadinya Jual-Beli pada Tanggal 6 Juni 1995 sesuai bukti Kwitansi Jual-Beli antara Penggugat dengan Radin ( Almarhum ), padahal diketahui fakta hukum Radin ( Almarhum ) meninggal dunia sebelum dilakukan Jual-Beli dimaksud, dalam hal ini sangat jelas terbukti Kwitansi Jual- Beli antara Penggugat dengan Radin ( Almarhum ) terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 se-Luas 7.932 M<sup>2</sup> Atas nama Radin ( Almarhum ) tersebut Cacat Hukum, sehingga sekaligus membuktikan Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam penguasaan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 se-Luas 7.923 M<sup>2</sup> Atas nama Radin ( Almarhum ) yang didalilkan dalam Gugatan Penggugat sebagai Tanah Objek Sengketa ;

4. Bahwa sehubungan dengan alasan hukum dalil-dalil Gugatan Penggugat yang tidak memiliki nilai secara hukum sebagaimana disebut dan dimaksud pada poin angka 3 (tiga) diatas, maka dalil-dalil Gugatan Penggugat pada poin angka 7 (tujuh), 8 (delapan), 9 (sembilan), 10 (sepuluh), 11 (sebelas), 12 (dua belas), 13 (tiga belas), 14 (empat belas), dan angka 15 (lima belas), adalah merupakan dalil- dalil asumsi dari Penggugat semata yang tidak mempunyai alasan hukum dan juga menunjukkan bukti adanya rangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat, karena fakta hukumnya jelas Penggugat tidak mempunyai legalitas hukum untuk melakukan tindakan hukum terhadap Harta Kekayaan Hak Milik Almarhum Radin berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 se-



Luas 7.923 M<sup>2</sup> Atas nama Radin (Almarhum) tersebut, terbukti dari Pokok Gugatan dalam Petitum Hak Keperdataan Penggugat sebagai Pemilik Hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 se-Luas 7.923 M<sup>2</sup> Atas nama Radin (Almarhum) tersebut masih dimohonkan keabsahannya sebagaimana disebut dan dimaksud pada poin angka 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima) Petitum Penggugat, dan karenanya alasan hukum dalil-dalil Gugatan Penggugat didalam perkara a quo tidak memenuhi syarat formal suatu Gugatan ;

5. Bahwa karena Penggugat tidak mempunyai Legalitas Hukum atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 se-Luas 7.923 M<sup>2</sup> Atas nama Radin ( Almarhum), maka terhadap Posita Gugatan Penggugat pada poin angka 16 (enam belas), 17 (tujuh belas), 18 (delapan belas), 19 (sembilan belas), 20 (dua puluh), 21 (dua puluh satu), 22 (dua puluh dua), 23 (dua puluh tiga), 24 (dua puluh empat) dan angka 25 (dua puluh lima) Tergugat I tolak semua, karena Posita Gugatan Penggugat adalah untuk memperoleh Hak Keperdataan Penggugat atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 se-Luas 7.932 M<sup>2</sup> Atas nama Radin ( Almarhum ), bukan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Juli 2007
6. Atas nama H. Yohansyah Derek, sehingga tidak mempunyai hubungan hukum dengan Hak Keperdataan Tergugat I sebagai Pemilik, dan selain itu Posita Gugatan Penggugat tersebut tidak mempunyai nilai hukum untuk dijadikan dasar dan alasan Hukum bagi Penggugat untuk memperoleh Legalitas Hukum dari Jual-Beli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 se-Luas 7.932 M<sup>2</sup> Atas nama Radin ( Almarhum ) tersebut, dalam hal ini perbuatan hukum apapun sah secara hukum dilakukan oleh Ahli Waris Almarhum Radin terhadap Sertifikat Hak Milik dimaksud dan bukan tanggung jawab dan kewenangan Penggugat, melainkan Hak dan Kewenangan Ahli Waris Almarhum Radin selaku Pemilik Hak, Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I karena Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 se-Luas ( Almarhum ) bukan Hak Milik Tergugat I, sehingga yang tidak sah secara hukum tersebut semestinya Almarhum Radin dan bukan kepada Tergugat I ;
7. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut pada point angka 3 (tiga), 4 (empat), dan angka 5 (lima) diatas, Kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Juli 2007 se-Luas 7.932 M<sup>2</sup> Atas nama H. Yohansyah Derek adalah sah secara hukum, Sertifikat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat yang diperoleh melalui mekanisme hukum dan sesuai dengan peraturan perundangan yang



berlaku, dan karena dalil-dalil Gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar dan alasan hukum yang Cacat Hukum sebagaimana dalil-dalil penolakan Tergugat I, maka sangat beralasan hukum bilamana Tergugat I menyimpulkan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil Gugatannya, dan selanjutnya karena Kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Juli 2007 se-Luas 7.932 M<sup>2</sup> Atas nama H. Yohansyah Derek adalah sah secara hukum, dan Kepemilikan Hak Atas Tanah Penggugat berdasarkan bukti Kwitansi Jual-Beli yang Cacat Hukum terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 81 Tanggal 27 Maret 1984 se-Luas 7.932 M<sup>2</sup> Atas nama Radin ( Almarhum ), maka terbukti Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tanah Hak Milik Tergugat I yang mengakibatkan kerugian bagi Tergugat ;

8. Bahwa karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil Gugatannya, dan sebaliknya Para Penggugat terbukti telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena mempunyai dasar hukum yang Cacat Hukum, maka sangat tidak beralasan untuk mengabulkan Gugatan Para Penggugat pada point angka 26 ( dua puluh enam ), 27 ( dua puluh tujuh ), 28 ( dua puluh delapan ), 29 ( dua puluh sembilan), 30 ( tiga puluh ), dan angka 31 ( tiga puluh satu ) ;
9. Bahwa karena Gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar dan alasan hukum dan tidak sesuai dengan fakta hukum, maka sangat tidak beralasan untuk mengabulkan mengabulkan Gugatan Para Penggugat pada point angka 32 ( tiga puluh dua ) agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan, Banding, Kasasi ataupun Upaya Hukum lainnya dari Tergugat ;
10. Bahwa terhadap dalil-dalil Gugatan Penggugat selain dan selebihnya tidak perlu diberi jawaban dan tanggapan lagi, karena dalil-dalil tersebut tidak beralasan dan untuk itu Tergugat I tolak seluruhnya ;

Bahwa berdasarkan beberapa uraian yang telah dikemukakan diatas, Tergugat I memohon kepada Yang Mulya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Bun yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Perdata Nomor : 37/ Pdt.G/ 2021/ PN.Pbu, berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**ATAU**

- Mohon Putusaan Lain yang Adil sebagaimana Peradilan Yang Baik.





Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban yang berbunyi sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

- A. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan keras dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;
- B. Bahwa yang menjadi Objek Gugatan dalam perkara ini adalah Sebidang Tanah yang terletak di Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat dengan luas tanah 7.923 m<sup>2</sup>.

**EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT (KEWENANGAN MENGADILI)  
"PENGADILAN NEGERI PANGKALAN BUN TIDAK BERWENANG  
MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS PERKARA A QUO"**

1. Bahwa esensial permasalahan yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam dalil-dalil gugatan PENGUGAT lebih ke arah proses penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Penggati sertapembatalan terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah.
2. Bahwa sebagaimana disebutkan PENGUGAT dalam posita gugatan, penggugat mendalilkan bahwa PENGUGAT adalah pembeli atas sebidang Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 81 atas nama RADIN yang terletak di Desa Batu Balaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat seluas 7.923 m<sup>2</sup>.
3. Bahwa terhadap tanah yang diakui oleh PENGUGAT telah dibeli oleh PENGUGAT, saat ini dikuasai oleh H. YOHANSYAH DEREK berdasarkan Sertipikat Pengganti yang diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 81 atas nama H. YOHANSYAH DEREK Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, Surat Ukur tanggal 16 Juni 2007 Nomor 582 dengan luas tanah 7.923 m<sup>2</sup>.
4. Bahwa Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Bahwa PENGUGAT dalam:
  - a) Posita Gugatan halaman 5 point 14 (empat belas) menyatakan :  
*"Bahwa terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 81 atas nama RADIN dengan status sertipikat pengganti .....menunjukan bahwa TERGUGAT II telah menerbitkan sertipikat pengganti atas Objek Sengketa dengan tidak hati-hati dan lalai dalam melakukan validasi terhadap identitas pemohon sertipikat pengganti sehingga berakibat merugikan hak dan kepeningan hukum PENGUGAT....."*
  - b) Posita Gugatan halaman 7 point 28 (dua puluh delapan) menyatakan:



*"Bahwa tindakan TERGUGAT II yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 81 dengan status sertipikat pengganti.....tanpa kehati-hatian dan lalai dalam melakukan validasi terhadap identitas subyek pemohon .....telah diterbitkan bagi orang yang tidak berhak untuk itu adalah Perbuatan melawan Hukum karena telah melanggar hak subyektif Penggugat sebagai pembeli beritikad baik dan bertentangan dengan kewajiban hukum....."*

- c) Posita Gugatan halaman 8 point 29 (dua puluh sembilan) menyatakan :  
*".....PENGGUGAT meminta agar Ketua Pengadilan Negeri Pangkajene Kepulauan cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini setelah menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 81 atas nama H. Yohansyah Derek (Tergugat I) ..... tidak memiliki kekuatan hukum mengikat kemudian memerintahkan TERGUGAT II untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 81....."*
- d) Petitum Gugatan halaman 9-10 point 8 (delapan) menyatakan :  
*"Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 81.....tidak memiliki kekuatan hukum"*

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka TERGUGAT II berpendapat dan membantah sebagai berikut:

1. Bahwa sengketa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II merupakan "Sengketa tentang Keputusan Badan Pertanahan Nasional", yaitu TERGUGAT II menerbitkan Sertipikat Pengganti yang diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 81 atas nama H. YOHANSYAH DEREK Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, Surat Ukur tanggal 16 Juni 2007 Nomor 582 dengan luas tanah 7.923 m<sup>2</sup> sebagaimana yang dimaksud Pasal 1 angka 10 UUPERATUN yang menyebutkan bahwa "Sengketa Tata Usaha Negara adalah Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara baik pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk Sengketa Kepegawaian berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
  2. Bahwa sertipikat hak atas tanah adalah penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara, yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara.
- 1) Bahwa tindakan TERGUGAT II dalam menerbitkan Sertipikat Pengganti adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud Pasal 1 angka 9 UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata



Usaha Negara yang menyebutkan, Bahwa “Keputusan Tata Usaha Negara adalah Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.

- 2) Bahwa permasalahan antara PENGUGAT dan TERGUGAT II merupakan “Sengketa tentang Keputusan Badan Pertanahan Nasional” yang menerbitkan Sertipikat Pengganti yang diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 81 atas nama H. YOHANSYAH DEREK Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, Surat Ukur tanggal 16 Juni 2007 Nomor 582 dengan luas tanah 7.923 m<sup>2</sup>, sebagaimana yang dimaksud Pasal 1 angka 10 UUPERATUN yang menyebutkan bahwa “Sengketa Tata Usaha Negara adalah Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara baik pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk Sengketa Kepegawaian berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Atas Tanah adalah Produk dari Pejabat Tata Usaha Negara berupa penetapan tertulis bersifat konkrit, individual, dan final, maka objek gugatan aquo termasuk dalam objek gugatan PTUN.
3. Bahwa dalam gugatan, PENGUGAT mendudukan Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat sebagai TERGUGAT II.
4. Bahwa dengan mendudukan TERGUGAT II yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara, maka gugatan seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.
5. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechmatige Overheidsdaad*) dalam Pasal 1 angka 4 yang menyebutkan bahwa: “Sengketa perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau pejabat pemerintah (*Onrechmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan yang menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan pejabat pemerintah, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai peraturan perundang-undangan”. Serta dalam Pasal 2 ayat (1) yang menyebutkan bahwa : “Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara”.



6. Dengan demikian maka Pengadilan Negeri tidak berwenang menyatakan Sertipikat Hak Atas Tanah tidak mempunyai kekuatan hukum, memerintahkan pencoretan Sertipikat Hak Atas Tanah, karena hal tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.
7. Sehubungan dengan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun tidak berwenang, memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo (Kompetensi Absolut), maka secara hukum gugatan Penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ont vankeljk verklaard*).

## GUGATAN LEWAT WAKTU (VERJARING)

1. Bahwa Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Hak Milik Nomor 81 atas nama H. YOHANSYAH DEREK Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 atas permohonan Sertipikat Pengganti tanggal 26 Mei 2007 yang telah dilengkapi dengan persyaratan sesuai peraturan perundang-undangan dan telah dinyatakan di bawah sumpah sebagaimana tertuang dalam surat Pernyataan di bawah sumpah/janji tanggal 05 Juni 2007.
2. Bahwa TERGUGAT II pada tanggal 06 Juni 2007 menerbitkan PENGUMUMAN tentang Sertipikat Hilang Nomor : 323.630.42 dan telah dimuat dalam surat kabar tanggal 07 Juni 2007, setelah jangka waktu 30 hari semenjak pengumuman tidak ada keberatan dari pihak manapun, sehingga sertipikat pengganti Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Hak Milik Nomor 81 atas nama H. YOHANSYAH DEREK Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, diterbitkan tanggal 27 Juli 2007.
3. Bahwa penerbitan Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Hak Milik a quo telah terbit selama 15 tahun lamanya, yang mana berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut".
4. Bahwa tuntutan atau gugatan terhadap hak atas tanah mengenal adanya azasrechtsverwerking yaitu gugurnya hak untuk menuntut apabila seseorang sudah menguasai tanah dengan alas hak yang sah (bersertipikat), jika sudah lewat dari jangka waktu 5 (lima) tahun. Hal ini



ditegaskan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

5. Bahwa berdasarkan kondisi tersebut diatas, TERGUGAT II memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menerbitkan Putusan Sela yang menetapkan bahwa gugatan PENGGUGAT telah lampau (*Verjaring*) dan gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima.

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh pernyataan, dalil-dalil dan tuntutan dari PENGGUGAT, kecuali dalam hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II;
2. Bahwa segala Eksepsi yang telah TERGUGAT II kemukakan tersebut di atas, mohon dianggap termuat dan terulang kembali, serta merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan atau merupakan bagian dari Jawaban Dalam Pokok Perkara, yang juga disampaikan pada Sidang hari Kamis, 24 Februari 2022;
3. Bahwa PENGGUGAT dalam :
  - a. Posita Gugatan halaman 5 point 14 (empat belas) menyatakan :

*"Bahwa terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 81 atas nama RADIN dengan status sertipikat pengganti .....menunjukkan bahwa TERGUGAT II telah menerbitkan sertipikat pengganti atas Objek Sengketa dengan tidak hati-hati dan lalai dalam melakukan validasi terhadap identitas pemohon sertipikat pengganti sehingga berakibat merugikan hak dan kepeningan hukum PENGGUGAT....."*

Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat melakukan proses penerbitan Sertipikat Pengganti yang diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 81 atas nama H. YOHANSYAH DEREK Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, Surat Ukur tanggal 16 Juni 2007 Nomor 582 dengan luas tanah 7.923 m<sup>2</sup> dengan melampirkan bukti-bukti atau dokumen-dokumen guna proses penerbitan sertipikat pengganti. Penerbitan sertipikat pengganti ini dilaksanakan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997;

**Pasal 57**

*ayat (1): "Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi".*

**Pasal 59:**





(1) *Permohonan penggantian sertifikat yang hilang harus disertai pernyataan dibawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan*

(2) *Penerbitan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon;*

(3) *Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertifikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertifikat baru.*

Bahwa terhadap pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti yang diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 81 atas nama H. YOHANSYAH DEREK Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, Surat Ukur tanggal 16 Juni 2007 Nomor 582 dengan luas tanah 7.923 m<sup>2</sup>, telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa Badan Pertanahan Nasional tidak memiliki wewenang untuk menguji keabsahan Surat Bukti Perolehan Tanah, sebagaimana Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah pada Pasal 2 Ayat (1) dan (2) yang berbunyi:

*Ayat (1): "Pemeriksaan penelitian dan pengkajian oleh Panitia A dilaksanakan untuk memperoleh kebenaran formal atas data fisik dan data yuridis dalam rangka pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara, Hak Pengelolaan dan permohonan pengakuan hak atas tanah".*

*Ayat (2): "Mengenai kebenaran materiil dari warkah yang diajukan dalam rangka permohonan/pengakuan hak sepenuhnya merupakan tanggung jawab pemohon".*

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, telah mengamanatkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran Tanah dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum;

Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 ditegaskan kegiatan Pendaftaran Tanah

meliputi:

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

Bahwa kemudian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksana dari Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, menguraikan tentang kegiatan pendaftaran tanah pertama kali meliputi:

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertifikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

(Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

Sehingga sangatlah jelas bahwa tugas Badan Pertanahan Nasional hanyalah mengumpulkan bukti perolehan atas tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah, tidak ada kewajiban untuk melakukan pengujian keabsahan terhadap bukti surat-surat perolehan tanah dimaksud. Beban pembuktian adalah merupakan kewajiban dari pemilik tanah mengenai kebenaran bukti perolehan tanah dimaksud baik secara perdata maupun pidana.

- b. Posita Gugatan PENGUGAT pada halaman 7 point 28 yang menyatakan : *"TERGUGAT II telah membuat dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik untuk dan atas nama Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum adalah tidak tepat dan tidak benar."*

Bahwa ketentuan tentang Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) maupun Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (Onrechtmatige Overheidsdaad) diatur oleh ketentuan atau dasar hukum yang sama, yakni Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) atau Burgerlijk Wetboek. Bahwa Pasal 1365 KUHPperdata berbunyi, 'Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang

Halaman 30 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Pbu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Bahwa ketentuan Perbuatan Melawan Hukum oleh Peguasa (Onrechtmatige Overheidsdaad) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, juga diatur dalam Hukum Administrasi Negara, yaitu dalam Pasal 53 Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor : 9 Tahun 2004 jo. Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagai akibat adanya "Keputusan Tata Usaha Negara" dari Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Bahwa istilah "Penguasa" berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 66.K/Sip/1952 disebut sebagai "Pemerintah". Sedangkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 838.K/Sip/1970 Jo. Nomor 1400.K/Pdt/2012 disebut sebagai "Penguasa". Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 6 Jo Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan terakhir kali diubah dengan Undang-undang Nomor: 51 Tahun 2009, disebut sebagai "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa ketentuan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (Onrechtmatige Overheidsdaad) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, juga diatur dalam Hukum Administrasi Negara, yaitu dalam Pasal 53 Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor: 9 Tahun 2004 jo. Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagai akibat adanya "Keputusan Tata Usaha Negara" dari Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Bahwa posita Gugatan PENGUGAT sebagaimana tersebut di atas, kesemuanya adalah bentuk pelaksanaan tugas pemerintahan yang berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual, dan final oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara atau dengan kata lain bukan merupakan perbuatan hukum keperdataan, dan bukanlah Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa dalam hal TERGUGAT II Sertipikat Pengganti yang diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 81 atas nama H. YOHANSYAH DEREK Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, Surat Ukur tanggal 16 Juni 2007

Halaman 31 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Pbu

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 582 dengan luas tanah 7.923 m<sup>2</sup> adalah : Bertindak sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 2 UU PTUN;

Bahwa Sertipikat Pengganti yang diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 81 atas nama H. YOHANSYAH DEREK Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, Surat Ukur tanggal 16 Juni 2007 Nomor 582 dengan luas tanah 7.923 m<sup>2</sup> adalah suatu bentuk Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 3 UU PTUN; Sertipikat Pengganti yang diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 81 atas nama H. YOHANSYAH DEREK Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, Surat Ukur tanggal 16 Juni 2007 Nomor 582 dengan luas tanah 7.923 m<sup>2</sup> adalah sebagai bentuk Keputusan Tata Usaha Negara yang bukan merupakan perbuatan hukum perdata dan tidak bersifat umum, sebagaimana ketentuan Pasal 2 UU PTUN;

Bahwa terhadap hal-hal lain, TERGUGAT II tidak menanggapinya dan pada prinsipnya TERGUGAT II tetap menolaknya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

## PRIMAIR:

### I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

### II. POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Pengganti yang diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 81 atas nama H. YOHANSYAH DEREK Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, Surat Ukur tanggal 16 Juni 2007 Nomor 582 dengan luas tanah 7.923 m<sup>2</sup> Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

## SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon kiranya untuk dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat III telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban yang berbunyi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

01. Bahwa Turut Tergugat III dalam hal ini menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dan/atau argumentasi-argumentasi hukum yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata oleh Turut Tergugat III akan kebenarannya.
02. Bahwa seluruh dalil-dalil dan/atau argumentasi-argumentasi hukum yang dikemukakan oleh Turut Tergugat III pada Bagian Dalam Eksepsi ini, mohon secara *mutatis muntadis* dimasukkan pada Bagian Dalam Pokok Perkara.

**EKSEPSI TIDAK BERWENANG MENGADILI SECARA ABSOLUT (EXCEPTIE VAN ONBEVEOHEID).**

03. Bahwa Turut Tergugat III dalam hal ini dalam hal ini menolak dengan tegas terkait dalil-dalil dan/atau argumentasi-argumentasi hukum Gugatan Penggugat terutama pada **Posita Angka 29**, yang berbunyi :

*"Bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam poin 28 dan poin 17 serta poin 18 posita diatas serta dengan pertimbangan perolehan hak atas tanah Objek Sengketa Tergugat I tidak sah dengan alasan sebagaimana dijelaskan juga dalam dalil poin 15 posita maka sudah sewajarnya Penggugat meminta agar Ketua Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini setelah menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 atas nama H. Yohansyah Derek (Tergugat I) diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 beralamat di Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat seluas 7.293 M<sup>2</sup> tidak memiliki kekuatan hukum mengikat kemudian memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 atas nama H. Yohansyah Derek (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual beli Nomor 272/NES/KM/VI/2009 tanggal 1 Juni 2009 beralamat di Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat seluas 7.923 M<sup>2</sup> untuk memenuhi ganti rugi dalam bentuk natura (pengembalian dalam keadaan semula) dan/atau meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum".*

Kemudian atas **Posita Angka 29** akan dihubungkan pula dengan **Petitum Angka 9**, yang berbunyi :

***"Memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 yang diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 atas nama H. Yohansyah Derek berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 272/NES/KM/VI/2009 tanggal 1 Juni 2009 beralamat di Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat seluas 7.923 m<sup>2</sup>".***





Bahwa terhadap Posita serta Petitem yang memerintahkan untuk “MEMBATALKAN” suatu “Sertifikat Hak Milik (SHM)” jelaslah bukan kewenangan secara Absolut yang dimiliki oleh Peradilan Umum (*in casu* PENGADILAN NEGERI PANGKALAN BUN). Mengingat “Sertifikat Hak Milik (SHM)” merupakan produk hukum berupa Keputusan Tata Usaha Negara sehingga untuk “MEMBATALKAN” suatu produk hukum Tata Usaha Negara jelas merupakan kewenangan absolut yang dimiliki oleh Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Bahkan hal ini sesuai dengan ketentuan hukum yang diatur antara lain :

- Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

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

- Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Pertama Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

*“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”.*

Selain itu pula hal tersebut senada pula dengan “Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor : 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, B. Rumusan Kamar Perdata, 2. Kewenangan Menilai Kekuatan Setifikat dan Bukti Pelunasaan Jual Beli Tanah, Pada Huruf a”, yang berbunyi :

*“Hakim Perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai hak alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN)”.*

Selain itu pula sudah menjadi doktrin pula dari para ahli hukum antara lain

- Menurut Darwan Prints, yang menjelaskan :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“Salah satu Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat tertulis, konkret, individual dan final adalah Sertipikat Tanah”.*

(Vide. Darwan Prints, 1995, *Strategi Menangani Perkara Tata Usaha Negara*, Bandung : Citra Aditya Bhakti, Halaman 31-32).

- Menurut M. Yahya Harahap, S.H. yang menjelaskan :

*“begitu juga kemungkinan terjadinya masalah kewenangan mengadili antara PN dan PTUN. Sebagai contoh Putusan MA No. 14 K/TUN/1993 kasusnya Penggugat mengajukan gugatan pembatalan surat tergugat 6 Agustus 1991 No.4818/832/ BIKEU/1991, perihal tagihan susulan opal pada PTUN. Tergugat (pimpinan PLN) mengajukan eksepsi, antara lain terhadap perbedaan pendapat antara Penggugat dan tergugat mengenai tagihan opal sebagai akibat pelanggaran Penggugat atas ketentuan yang tercantum pada pasal 2 (a) perjanjian jual beli tenaga listrik, perkara tersebut menurut tergugat bukan kewenangan PTTUN, tetapi yurisdiksi PN untuk memeriksanya. Terhadap eksepsi itu, MA berpendapat sengketa yang terjadi antara Penggugat dan tergugat merupakan sengketa TUN karena objek gugatan adalah surat penetapan PLN dalam kedudukannya sebagai pejabat TUN. Oleh karena itu, meskipun tindakan tergugat (PLN) terkait dalam standar kontrak, tindakan penerbitan surat itu, tetap bersifat hukum publik, bukan perdata sehingga PTUN Jakarta berwenang mengadilinya”.*

(Vide. M. Yahya Harahap, S.H., 2005, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta : Sinar Grafika, Halaman 434).

Bahwa selain dasar hukum serta doktrin yang telah diuraikan di atas, sejalan pula dengan Yurisprudensi yang tetap dari Mahkamah Agung Republik Indonesia, antara lain:

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 383 K/Sip/1971, Tanggal 3 Nopember 1971, yang berbunyi :  
*“Menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi agrarian secara sah tidak termasuk wewenang pengadilan melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi”.*
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 716 K/Sip/1973, Tanggal 5 September 1973, yang berbunyi :  
*“Pengeluaran/pencabutan dan pembatalan sertipikat adalah semata-mata wewenang dari Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka gugatan Penggugat mengenai pencabutan/pembatalan sertipikat Nomor 171 tidak dapat diterima”.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1198 K/Sip/1973, Tanggal 6 Januari 1976, yang berbunyi :

*"Karena pengeluaran Sertipikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang Pengadilan wewenang administrasi bukan Pengadilan".*

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 620 K/Pdt/1999, Tanggal 29 Desember 1999, yang berbunyi :

*"Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan Obyek Gugatan menyangkut Perbuatan yang menjadi wewenang Pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri:.*

Maka sangat beralasan menurut hukum apabila Turut Tergugat III dalam perkara ini memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pangkalan Bun yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat lebih dahulu menjatuhkan PUTUSAN SELA terkait Eksepsi Kompetensi Kewenangan secara Absolut yang disampaikan oleh Turut Tergugat III.

## EKSEPSI DALUWARSA (EXCEPTIO TEMPORIS).

04. Bahwa gugatan Penggugat dalam hal ini telah lewat waktu (daluwarsa), sebab dari sejak penerbitannya "Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 81 yang untuk selanjutnya diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 502/2007, Tanggal 16 Juni 2007, dengan Luas : 7.923 M<sup>2</sup>, atas nama Pemegang Hak : H. YOHANSYAH DEREK" yang saat ini milik sah Tergugat I dari sejak tanggal 27 Juli 2007 sampai dengan bulan Februari Tahun 2022 atau dalam kurun waktu  $\pm 14$  (kurang lebih empat belas) Tahun lamanya tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan.

Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi .:

*"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut".*

Tidak hanya itu saja hal ini bersesuaian pula dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1117 K/Pdt/2015, Tanggal 17 Desember 2015, yang berbunyi :

Halaman 36 dari 45 Putusan Perdana Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Pbu

### Disclaimer

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



"Bahwa selain itu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 telah terbit lebih dari 5 (lima) tahun sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah gugatan balik Tergugat adalah gugatan yang telah lewat karena itu harus ditolak untuk seluruhnya";-----Lagipula sudah sangat jelas apabila menuntut hak mengenai tanah yang bukan dari tanah warisan seperti yang terjadi dalam perkara *a quo* dikenal adanya lembaga daluwarsa. Maka dengan demikian sudah selayaknya dan beralasan menurut hukum apabila Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT *ERROR IN PERSONA* DALAM BENTUK KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TURUT TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT II (*GEMIS ANNHOEDANIGHEID*).

05. Bahwa Penggugat dalam hal ini telah sangat keliru dengan mendudukan JAILANI sebagai Turut Tergugat I dan TIMAH sebagai Turut Tergugat II dalam *perkara a quo*. Dimana Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah Ahli Waris dari seseorang yang bernama LADIN bukan RADIN. Sedangkan dalam Jual Beli atas sebidang tanah sebagaimana "Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 81 yang untuk selanjutnya diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 502/2007, Tanggal 16 Juni 2007, dengan Luas : 7.923 M<sup>2</sup>" terjadi antara Tuan RADIN dan Nyonya SRIYATI selaku PIHAK PERTAMA/PENJUAL dengan Tuan H. YOHANSYAH DEREK selaku PIHAK KEDUA/PEMBELI sebagaimana "Akta Jual Beli Nomor : 272/NES/KM/V/2009 Tanggal 1 Juni 2009".

Bahwa dari hal ini sudah sangat jelas apabila seseorang yang bernama LADIN dan RADIN adalah 2 (dua) orang yang berbeda, untuk itu Penggugat seharusnya menarik Ahli Waris dari RADIN BUKANNYA Ahli Waris LADIN. Maka dengan demikian sudah selayaknya dan beralasan menurut hukum apabila Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)..

DALAM POKOK PERKARA

01. Bahwa Turut Tergugat III membantah dan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil dan/atau argumentasi-argumentasi hukum Gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas, jelas dan dibenarkan oleh Turut Tergugat III akan kebenarannya,
02. Bahwa segala apa yang telah dikemukakan oleh Turut Tergugat III pada Bagian Dalam Eksepsi tersebut di atas secara *mutatis muntandis* merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan bagian dari dalil-dalil dan/atau argumentasi-argumentasi hukum sangkalan atau bantahan yang





akan dikemukakan oleh Turut Tergugat III pada Bagian Dalam Pokok Perkara,

03. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat III telah mengakui dan membenarkan terkait adanya transaksi/peralihan hak atas sebidang tanah "Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 81 yang untuk selanjutnya diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 502/2007, Tanggal 16 Juni 2007, dengan Luas : 7.923 M<sup>2</sup>" sebagaimana "Akta Jual Beli Nomor : 272/NES/KM/V/2009, Tanggal 1 Juni 2009" yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III yang notabene seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Kotawaringin Barat antara Tuan RADIN dan Nyonya SRIYATI selaku PIHAK PERTAMA/PENJUAL dengan Tuan H. YOHANSYAH DEREK selaku PIHAK KEDUA/PEMBELI,

3.1. Bahwa tugas dari Turut Tergugat III adalah mengkonstatir kehendak para pihak (Tuan RADIN dan Nyonya SRIYATI selaku PIHAK PERTAMA/PENJUAL dengan Tuan H. YOHANSYAH DEREK selaku PIHAK KEDUA/PEMBELI) yang hendak melakukan perbuatan hukum berupa transaksi JUAL BELI atas objek berupa tanah ke dalam suatu akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*Volledig Bewijskracht/ Full Force Of Evidence*).

3.2. Bahwa faktanya sebelum membuat "Akta Jual Beli Nomor : 272/NES/KM/V/2009, Tanggal 1 Juni 2009", Turut Tergugat III dengan sangat hati-hati telah memeriksa dan meneliti terlebih dahulu terkait syarat-syarat para pihak baik itu Penjual dan Pembeli serta legalitas bukti kepemilikan berupa "Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 81 yang untuk selanjutnya diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 502/2007, Tanggal 16 Juni 2007, dengan Luas : 7.923 M<sup>2</sup>" terhadap tanah yang hendak dijadikan obyek transaksi Jual Beli tersebut pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat (*in casu* Tergugat II) hal ini guna untuk melindungi para pihak baik itu penjual dan pembeli terhadap suatu resiko yang menurut nalar sebenarnya tidak perlu terjadi (*unreasonable risk*).

3.3. Bahwa selain itu terhadap Jual Beli atas sebidang tanah yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat III pada prinsipnya telah sesuai dengan ketentuan hukum yang diatur antara lain :

- Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :  
"Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu".





- Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

*"Pemberian hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".-*

Sehingga dengan demikian secara hukum syarat dalam peralihan hak atas tanah dengan cara Jual Beli yang terjadi antara Tuan RADIN dan Nyonya SRIYATI selaku PIHAK PERTAMA/PENJUAL dengan Tuan H. YOHANSYAH DEREK selaku PIHAK KEDUA/PEMBELI sebagaimana "Akta Jual Beli Nomor : 272/NES/KM/V/2009 Tanggal 1 Juni 2009" adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Hal ini bersesuaian pula dengan Yurisprudensi yang tetap dari Mahkamah Agung antara lain :

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 937 K/Sip/1970, tanggal 22 Maret 1972, yang berbunyi :

*"Suatu Akte Jual beli yang dilaksanakan dihadapan seorang pejabat, akte tersebut menurut undang-undang dianggap sebagai bukti yang sempurna"...*

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3199 K/Pdt/1992, tanggal 27 Oktober 1994, yang berbunyi :

*"Akta otentik menurut ketentuan ex Pasal 165 HIR jo 265 Rbg jo 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan bukti yang sempurna bagi (para) pihak, para ahli warisnya dan orang yang mendapat hak darinya".*

3.4. Bahwa sudah sangat jelas apabila "Akta Jual Beli Nomor : 272/NES/KM/V/2009, Tanggal 1 Juni 2009", hanya mengikat pada para pihak yang membuatnya antara lain Tuan RADIN dan Nyonya SRIYATI selaku PIHAK PERTAMA/PENJUAL dengan Tuan H. YOHANSYAH DEREK selaku PIHAK KEDUA/PEMBELI atau para ahli waris dari masing-masing pihak hal ini sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), yang berbunyi : "Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317".

Maka dengan demikian berpijak pada ketentuan tersebut di atas sudah sangat jelas apabila Penggugat senyatanya tidak memiliki "LEGAL



*STANDING/PERSONA STANDI IN JUDICIO*”, untuk dapat menyatakan batal demi hukum atas “Akta Jual Beli Nomor : 272/NES/KM/V/2009, Tanggal 1 Juni 2009” (vide. Petitum Angka 7), karena bukanlah Para Pihak dalam “Perjanjian” tersebut.

04. Bahwa’dengan tidak dapat dibuktikanya seluruh dalil-dalil dan/atau argumentasi-argumentasi hukum terkait Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, maka sudah selayaknya dan beralasan menurut hukum apabila Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) dan sudah selayaknya pula apabila Penggugat dihukum untuk menanggung/membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

---- Maka berdasarkan dalil-dalil dan/atau argumentasi-argumentasi hukum yang telah diuraikan tersebut di atas, untuk itu pula Turut Tergugat III memohon kirannya agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Bun yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk dapat menjatuhkan Amar Putusan adalah sebagai berikut :

**DALAM PUTUSAN SELA**

- Menerima Eksepsi dari Turut Tergugat III tentang kewenangan Absolut.
- Menyatakan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 37/Pdt.G/2021/PN.Pbu.
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.-

**DALAM PUTUSAN AKHIR**

**DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat.

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi dari Turut Tergugat III.

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.-

**ATAU**

---- Jika sekiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Bun yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).—

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 2 Maret 2022, dan Tergugat I mengajukan Duplik tertanggal 17 Maret



2022 dan Turut Tergugat III telah mengajukan Duplik tetanggal 10 Maret 2022 sedangkan Tergugat II tidak mengajukan Duplik ;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **Dalam Eksepsi;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat III, dalam jawabannya telah mengemukakan segala alasan-alasan eksepsi yang pada pokoknya mengenai kompetensi absolut Pengadilan Negeri Pangkalan Bun tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa Pasal 162 Rbg menyatakan eksepsi (tangkisan) yang dikemukakan oleh si Tergugat, kecuali tentang hal Hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang sendiri-sendiri, melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi yang akan dipertimbangkan dalam putusan ini adalah mengenai kewenangan mengadili sedangkan eksepsi yang tidak berkaitan dengan kewenangan mengadili akan dipertimbangkan/diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan segala alasan-alasan eksepsi yang pada pokoknya mengenai kompetensi absolut (kewenangan mutlak) dimana Pengadilan Negeri Pangkalan Bun tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, yang berwenang mengadili perkara ini adalah pada Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa alasan Penggugat untuk mengajukan gugatannya adalah karena Tergugat I dalam menguasai tanah milik Penggugat telah merugikan Penggugat karena penguasaan tanah milik Penggugat tersebut dilakukan dengan perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa dalam Posita poin 29 Penggugat menyatakan bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam poin 28 dan poin 17 serta poin 18 posita diatas serta dengan pertimbangan perolehan hak atas tanah Objek Sengketa Tergugat I tidak sah dengan alasan sebagaimana dijelaskan juga dalam dalil poin 15 posita maka sudah sewajarnya Penggugat meminta agar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Pengadilan Negeri Pangkalan Bun cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini setelah menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 atas nama H. Yohansyah Derek (Tergugat I) diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 beralamat di Desa Batu Balaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, seluas 7.923m<sup>2</sup> **tidak memiliki kekuatan hukum mengikat** kemudian **memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan** Sertifikat Hak Milik Nomor 81 diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 atas nama H. Yohansyah Derek (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 272/NES/KM/VI/2009 tanggal 1 Juni 2009 beralamat di Desa Batu Balaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, seluas 7.923m<sup>2</sup> untuk memenuhi ganti rugi dalam bentuk natura (pengembalian dalam keadaan semula) dan/atau meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa Petitum poin 9 Penggugat meminta, **Memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 atas nama H. Yohansyah Derek berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 272/NES/KM/VI/2009 tanggal 1 Juni 2009 beralamat di Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, seluas 7.923m<sup>2</sup>;;**

Menimbang bahwa, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Pangkalan Bun berwenang untuk memeriksa gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa tata usaha Negara adalah keputusan tata usaha negara sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan "Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan MARI No. 88K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang Kaidah Hukumnya adalah : "Meskipun Sengketa terjadi akibat dari Surat Keputusan Pejabat tetapi Perkara tersebut menyangkut Pembuktian Hak Milik atas tanah, Gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan Sengketa Perdata";

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan MARI No. 620 K/Pdt/1999; Tanggal 29 Desember 1999 yang kaidah hukumnya adalah: "Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan Obyek Gugatan menyangkut Perbuatan yang menjadi wewenang Pejabat tersebut, maka yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri”;

Menimbang bahwa, Penggugat mengajukan Gugatan bukan hanya kepada H. Yohansyah Derek sebagai Tergugat I, Jailani sebagai Turut Tergugat I, Timah sebagai Turut Tergugat I II dan Eko Soemarno, S.H sebagai Turut Tergugat III melainkan juga menggugat dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagai Tergugat II yang didalam petitumnya menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang Pejabat yang digugat yaitu Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yaitu berupa Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara tersebut;

Menimbang, bahwa apabila melihat Petitum posita poin 29 yang menyatakan bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam poin 28 dan poin 17 serta poin 18 posita diatas serta dengan pertimbangan perolehan hak atas tanah Objek Sengketa Tergugat I tidak sah dengan alasan sebagaimana dijelaskan juga dalam dalil poin 15 posita maka sudah sewajarnya Penggugat meminta agar Ketua Pengadilan Negeri Pangkalan Bun cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini setelah menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 atas nama H. Yohansyah Derek (Tergugat I) diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 beralamat di Desa Batu Balaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, seluas 7.923m<sup>2</sup> tidak memiliki kekuatan hukum mengikat kemudian memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 atas nama H. Yohansyah Derek (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 272/NES/KM/VI/2009 tanggal 1 Juni 2009 beralamat di Desa Batu Balaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, seluas 7.923m<sup>2</sup> untuk memenuhi ganti rugi dalam bentuk natura (pengembalian dalam keadaan semula) dan/atau meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum dan petitum poin 9 Penggugat yang Memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 diterbitkan tanggal 27 Juli 2007 atas nama H. Yohansyah Derek berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 272/NES/KM/VI/2009 tanggal 1 Juni 2009 beralamat di Desa Batu Belaman, Kecamatan Kumai, Kabupaten Kotawaringin Barat, seluas 7.923m<sup>2</sup>, maka menurut Majelis Hakim posita dan petitum Penggugat tersebut menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang Pejabat yang digugat yaitu Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk membatalkan secara hukum proses pendaftaran atas tanah dan bukti kepemilikan tanah Tergugat I yaitu berupa Sertifikat yang merupakan objek sengketa dari Pengadilan Tata Usaha Negara bukan objek sengketa dari Pengadilan Negeri sebagai mana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973 tanggal 6 Januari 1976 yang berbunyi “karena pengeluaran Sertifikat itu semata-mata wewenang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

administrasi dan bukan wewenang pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi bukan pengadilan;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas, maka keberatan/eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III tentang tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Pangkalan Bun memeriksa dan mengadili perkara perdata ini dengan alasan kompetensi absolut (kewenangan mutlak) menurut Majelis Hakim adalah tepat dan beralasan hukum, oleh karenanya eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III harus diterima sehingga dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim, Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili perkara yang diajukan oleh Penggugat;

## **Dalam pokok Perkara;**

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III, beralasan menurut hukum dan diterima, maka dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet On van Kelijk Verklaard)

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III diterima maka Penggugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini:

## **M E N G A D I L I :**

### **Dalam Eksepsi;**

- Menerima Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun tidak berwenang mengadili perkara ini;

### **Dalam Pokok Perkara;**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Van Kelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.526.000,00 ( tiga juta lima ratus dua puluh enam ribu );

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Bun, pada hari Kamis tanggal 31 Maret 2022 oleh kami, Ahmad Husaini, S.H., sebagai Hakim Ketua , Heru Karyono, S.H. dan Erick Ignatius Christoffel, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Pbu tanggal 29 Oktober 2021, putusan tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu Hariyanto Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Heru Karyono, S.H.

Ahmad Husaini, S.H.

Erick Ignatius Christoffel, S.H.

Panitera Pengganti,

Hariyanto

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp.30.000,00;
2. Proses .....	:	Rp.100.000,00;
3. Panggilan .....	:	Rp.3.316.000,00;
4. PNBP Panggilan .....	:	Rp.60.000,00;
5. Materai .....	:	Rp.10.000,00;
6. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
umlah	:	<u>Rp3.526.000,00;</u>

( tiga juta lima ratus dua puluh enam ribu )