



**PUTUSAN**

Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Trg

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**H. Mare**, pekerjaan Nelayan/Perikanan, bertempat tinggal di Jalan Padat Karya RT. 04 Desa Sanga-Sanga Muara, Kecamatan Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, Propinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut **Penggugat**;  
Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada **H.Muhammad Sukarto, SH.,MH.**, pekerjaan Advokat, alamat Jalan Pangeran Suryanata, Perumahan Puspita Bukit Pinang, Blok H. Nomor 14, RT 05 Kelurahan Bukit Pinang, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 26 Desember 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong pada tanggal 4 Januari 2022 dengan nomor : W18-U4/03/HK.02.3/1/2022. Selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Hukum Penggugat**;

**L a w a n**

1. **PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera**, alamat kantor Jalan Danau Toba No. 19 RT.21 Sungai Pinang Luar, Kecamatan Samarinda Kota, Kota Samarinda, selanjutnya disebut **Tergugat I**;
2. **PT.Alhasanie**, dahulu beralamat di Jalan Padat Karya RT. 04 Desa Sanga-Sanga Muara, Kecamatan Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya didalam wilayah RI, selanjutnya disebut **Tergugat II**;

Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada:

1. H. HUDALI MUKTI. S.H., M.H.,
2. H. SONY RIZALDI, S.H., M.M., M.H.,
3. SAHRUN, S.H., M.H.,
4. ADI SURAHMAN, S.H., CTT.,
5. DESY RATNA SARI, S.H., M.H.,

Halaman 1 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg



6. DADY HENDRAWAN, S.H., M.H.,

7. SLAMET HARYANTO, S.H.

Advokat/Pengacara – Konsultan Hukum yang berkantor “HUDALI & RIZAL LAW FIRM” Berkedudukan Jalan Camar No.96 A Kelurahan Bandara Kecamatan Sungai Pinang Kota Samarinda, Kalimantan Timur, berdasarkan:

1. Surat kuasa khusus tanggal 17 Januari 2022 dari yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong pada tanggal 18 Januari 2022 dengan nomor : W18-U4/14/HK.02.3/1/2022, selanjutnya disebut sebagai Kuasa Hukum **Tergugat I**;
2. Surat kuasa khusus tanggal 17 Januari 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong pada tanggal 2 Februari 2022 dengan nomor : W18-U4/30/HK.02.3/2/2022, selanjutnya disebut sebagai Kuasa Hukum **Tergugat II**;
3. **Badan Pertanahan Nasional RI Di Jakarta, cq. Kantor Wilayah (kanwil) Pertanahan Propinsi Kalimantan Timur Di Samarinda, cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara**, tempat kedudukan Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 22 Kelurahan Melayu, Kecamatan Tenggarong, Kel. Melayu, Tenggarong, Kab. Kutai Kartanegara, Kalimantan Timur, disebut sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak dalam perkara ini;

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong pada tanggal 4 Januari 2022 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah perbatasan yang terletak di antara Jl. Padat Karya dan Jembatan Layang RT.IV Desa/Kelurahan Sanga-Sanga Muara, Kecamatan Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, berukuran panjang 100 meter dan lebar 50 meter, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : berbatasan dengan Syahrani.
  - Selatan : berbatasan dengan Gajali Rahman;
  - Timur : berbatasan dengan Kitut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : berbatasan dengan Asbun.
- 2. Bahwa tanah perbatasan tersebut diatas diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari Jum'at (almarhum) pada tahun 2001, seharga Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), dengan diketahui oleh Lurah Sanga-Sanga Muara;
- 3. Bahwa tanah tersebut dahulu keadaannya adalah tanah pertanian pasang-surut, berasal dari peninggalan orang tua Jum'at (almarhum), yang mana setelah Penggugat membeli tanah tersebut dari Jum'at (almarhum) dan setelah mendapat surat segel tanah tersebut berupa Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT), atas nama Jum'at, yang ditandatangani para saksi batas, Ketua RT.IV dan Lurah Sanga-Sanga Muara, tertanggal 13 September 1994 (bukti P-1), maka Penggugat kemudian menguasai tanah tersebut dengan cara memagarinya dengan tembok dan membangun sarang burung walet diatas tanah tersebut.;
- 4. Bahwa selama ini tidak ada pihak yang meragukan penguasaan dan pemilikan Penggugat atas tanah tersebut;
- 5. Bahwa pada sekitar tahun 2020, tepatnya pada bagian selatan tanah perbatasan milik Penggugat tersebut diatas, Tergugat I telah mendirikan 2 (dua) bangunan permanen berupa workshop (tempat kerja/bengkel), tanpa seijin Penggugat, yang mana pada awal didirikannya bangunan workshop tersebut, Penggugat sudah menegur dan melarang Tergugat I untuk mendirikan bangunan tersebut karena Penggugat hendak memanfaatkan tanah tersebut, namun teguran dan larangan Penggugat tersebut tidak digubris oleh Tergugat I dan tetap melanjutkan membangun workshop diatas tanah tersebut, dengan alasan tanah tersebut adalah miliknya yang dibeli dari Tergugat II, yang mana menurut Tergugat I tanah tersebut telah diterbitkan sertifikatnya oleh Tergugat III dengan Hak Guna Bangunan (HGB) pada tahun 2006, Nomor: 02 Tahun 2006, atas nama: Tergugat II, sekarang atas nama Tergugat I.
- 6. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut diatas yang diakui sebagai milik Tergugat I berukuran panjang 100 meter dan lebar 20 meter, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : panjang 100 meter, berbatas dengan pagar tembok/H. Mare (penggugat);

Halaman 3 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg

#### 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

- Selatan : panjang 100 meter, berbatas dengan workshop/Gojali Rahman;
- Barat : lebar 20 meter, berbatas dengan H.Mare
- Timur : lebar 20 meter, berbatas dengan workshop.

Bahwa tanah dengan letak, ukuran dan batas-batas tersebut diatas (poin 4), selanjutnya disebut tanah sengketa. (objectum litis);

7. Bahwa perbuatan Tergugat I yang mendirikan bangunan workshop diatas tanah sengketa tanpa ijin dari Penggugat, dan perbuatan Tergugat II yang menjual tanah sengketa tanpa ijin dan kuasa dari Penggugat, begitu pula dengan perbuatan Tergugat III yang menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) tanpa terlebih dahulu meneliti dengan cermat dan seksama mengenai riwayat/asal-usul serta siapa yang berhak tanah sengketa, jelas merupakan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) dengan segala akibat hukum dari padanya;
8. Bahwa oleh karena penerbitan Sertipikat HGB, Nomor: 02,Tahun 2006, atas nama Tergugat II, sekarang atas nama Tergugat I dilakukan tanpa penelitian yang cermat dan seksama mengenai riwayat/asal-usul serta siapa yang berhak atas tanah sengketa, maka mohon agar Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 02, Letak Kelurahan Sanga-Sanga Muara, Kecamatan Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, Propinsi Kalimantan Timur, penerbitannya dinyatakan tidak sah menurut hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sepanjang mengenai tanah sengketa tersebut diatas;
9. Bahwa agar hak dan kepentingan Penggugat atas tanah sengketa tidak dirugikan, maka Penggugat pun sudah berusaha menyelesaikan persoalan ini secara musyawarah dan kekeluargaan, baik di tingkat kelurahan maupun di tingkat kecamatan, namun hasilnya sia-sia belaka. Tergugat I tetap bersikeras mengakui tanah sengketa sebagai miliknya dan tidak mau menyerahkannya kepada Penggugat. Oleh karenanya, dengan terpaksa Penggugat menyerahkan masalah ini kepada wewenang Pengadilan Negeri Tenggarong untuk mendapatkan penyelesaian yang adil menurut hukum dan kelayakan;
10. Bahwa oleh karena dikhawatirkan Tergugat I akan mengalihkan atau memindahtangankan tanah sengketa kepada pihak lain, maka mohon dilakukan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas tanah sengketa;

Halaman 4 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti yang kuat (otentik), maka mohon putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad).

Berdasarkan hal hal tersebut diatas, mohon Ketua Pengadilan Negeri Tenggarong yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## PRIMER:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya,
2. Menyatakan bahwa Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT), atas nama Jum'at, tanggal 13 September 1994, sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di antara Jalan Padat Karya dan Jembatan Layang RT.IV Desa/Kelurahan Sanga-Sanga Muara, Kecamatan Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, berukuran panjang 100 meter dan lebar 20 meter, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : panjang 100 meter, berbatas dengan pagar tembok/H. Mare (penggugat);
  - Selatan : panjang 100 meter, berbatas dengan workshop Tergugat I/Gojali Rahman;
  - Barat : lebar 20 meter, berbatas dengan H.Mare (Penggugat);
  - Timur : lebar 20 meter, berbatas dengan workshop Tergugat I
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang mendirikan bangunan workshop diatas tanah sengketa tanpa ijin dari Penggugat, dan perbuatan Tergugat II yang menjual tanah sengketa tanpa ijin dan kuasa dari Penggugat, begitu pula dengan perbuatan Tergugat III yang menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 02 Tahun 2006, atas nama Tergugat II, sekarang atas nama Tergugat I, letak Kelurahan Sanga-Sanga Muara, Kecamatan Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, Propinsi Kalimantan Timur, sepanjang mengenai tanah sengketa, tanpa terlebih dahulu meneliti dengan cermat dan seksama mengenai riwayat/asal-usul serta siapa yang berhak tanah sengketa, adalah Perbuatan Melanggar Hukum (PMH), dengan segala akibat hukum dari padanya;
5. Menghukum Tergugat I dan pihak manapun/siapaapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada

Halaman 5 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg





Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun, dalam waktu 1 kali 24 jam setelah putusan dalam perkara ini dibacakan;

6. Menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 02, Tahun 2006, atas nama: Tergugat II, sekarang atas nama Tergugat I, letak: Kelurahan Sanga-Sanga Muara, Kecamatan Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, Propinsi Kalimantan Timur, adalah tidak sah menurut hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat sepanjang mengenai tanah sengketa;
7. Menyatakan bahwa sita jaminan (conservatoir beslaag) yang dijalankan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tenggarong, adalah sah dan berharga;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad);
9. Menghukum Para Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

**SUBSIDER:**

- Mohon putusan yang adil menurut hukum dan kelayakan (*ex aquae et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap kuasanya tersebut kecuali Tergugat III yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir serta tidak pula menunjuk wakilnya untuk hadir maka persidangan dilanjutkan tetap secara *contradictoir* tanpa hadirnya Tergugat III;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk MAULANA ABDILLAH, S.H.,M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Tenggarong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Februari 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya penggugat membacakan gugatannya dan terhadap gugatan tersebut penggugat menyatakan tidak melakukan perbaikan;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Eksepsi Kewenangan Mengadili (*Exceptio Declinatoire*) ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pengadilan Negeri Tenggarong tidak berwenang mengadili dalam perkara a quo, sebagaimana dalam posita gugatan Penggugat pada angka 5, angka 6 dan juga pada petitumnya angka 4 dan angka 6, terdapat permintaan yang pada pokoknya menyatakan Tergugat III Badan Pertanahan Nasional RI Cq. Kanwil BPN Provinsi Kaltim Cq Kantor Pertanahan Kutai Kartanegara telah melakukan perbuatan melanggar hukum (PMH) serta meminta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02 tahun 2006 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat ;

Bahwa sepanjang perkara dalam hal perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh badan/atau pejabat pemerintah merupakan kewenangan mengadili secara absolut ada pada Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri ;

Bahwa Penggugat yang secara nyata dalam gugatannya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti kerugian, atas perbuatan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (Tergugat III) bahwa permintaan dalam perkara a quo bukan kewenangan Pengadilan Negeri untuk memutuskannya;

Bahwa dalam hal kewenangan mengadili, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad), bahwa sebagaimana dalam Pasal 1 ayat (4) dan ayat (5) yang berbunyi :

- Ayat 4 “Sengketa Pebuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (onrechtmatige overheidsdaad) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintah, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”;
- Ayat 5 “warga masyarakat adalah seseorang atau badan hukum perdata yang berkaitan dengan tindakan pemerintah” ;

Bahwa sebagaimana ketentuan hukum tersebut diatas terhadap gugatan dalam perkara a quo Penggugat dengan jelas baik dalam posita maupun petitumnya telah menyebutkan perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh badan dan/atau pejabat pemerintah (Tergugat III) oleh

Halaman 7 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg

### 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

karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 11 PERMA Nomor 2 Tahun 2019 yang berbunyi “perkara perbuatan melanggar hukum ooleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (onrechtmatige overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, maka Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili” ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas mohon kepada majelis hakim dalam perkara incasu untuk dapat memutuskan Pengadilan Negeri Tenggara tidak berwenang mengadili dalam perkara a quo ;

## 2. Eksepsi Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium) ;

Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada posita angka 2 (dua) mnyebutkan Penggugat memperoleh tanah dalam perkara a quo berasal dari pembelian dari Jum’at pada tahun 2001 seharga Rp. 35.000.000.- (tiga puluh lima juta rupiah), oleh karenanya pihak ahli waris dari Jum’at haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara dikarenakan pihak tersebut mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum jual beli dan tidak cukup hanya dijadikan sebagai saksi dalam perkara a quo, sebagaimana Yurisprudensi MA No. 1125 K/Pdt/1984;

Bahwa sebelumnya terhadap permasalahan dalam perkara a quo sudah pernah dilakukan proses mediasi oleh pihak Kecamatan Sanga-sanga, dalam proses mediasi tersebut telah buatn berita acara oleh pihak Kecamatan Sanga-sanga berdasarkan fakta hukum terhadap Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) atas nama Jum’at belum ada surat pelepasan/peralihan hak atas tanah, oleh karenanya maka sangat beralasan hukum menarik ahli waris dari Jum’at selaku pihak penjual dalam perkara guna untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum jual beli, dan berdasarkan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 tanggal 18 Desember 2020, dalam Kamar Perdata , disebutkan pada angka 1 mengenai “Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah” disebutkan pada huruf c “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”;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas sehingga Tergugat mohonkan kepada Majelis Hakim agar gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

Halaman 8 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trng

#### 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)





**3. Eksepsi Mengenai Gugatan Kabur (Obscuurlibel) ;**

Bahwa apabila melihat dalil gugatan Penggugat sebagaimana pada positanya angka 1 (satu) yang mengklaim memiliki tanah dengan ukuran panjang 100 meter dan lebar 50 meter dan atas dasar tersebut Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat I dengan dalil adanya overlapping (tumpang tindih) dengan penguasaan tanah dengan ukuran panjang 100 meter dan lebar 20 meter ;

Bahwa akan tetapi terhadap batas-batas tanah tersebut terdapat perbedaan dan tidak terdapat kesesuaian, sebagaimana fakta lapangan terhadap tanah objek sengketa dalam gugatan a quo disebutkan versi Tergugat I disebelah utara panjang 100 meter berbatasan dengan tembok dari Penggugat (H. Mare) akan tetapi didalam dalil gugatan pada angka 1 (satu) Penggugat tidak menyebutkan disebelah utara berbatasan dengan dirinya sendiri (Penggugat/H. Mare) melainkan dengan syahrn ;

Bahwa tidak samanya batas-batas terhadap objek perkara a quo menimbulkan penafsiran yang berbeda dan tidak jelasnya objek perkara (kabur) tersebut, berdasarkan uraian tersebut diatas sehingga Tergugat I dan Tergugat II mohonkan kepada Majelis Hakim agar gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

**DALAM POKOK PERKARA (KONPENSI) :**

1. Bahwa eksepsi tersebut diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan mohon untuk dapat dinyatakan terulang kembali pada jawaban dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui;
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 1 dan angka 2, bahwa dimana permasalahan dalam gugatan a quo tersebut telah pernah dilakukan proses penyelesaian melalui jalur mediasi yang dilakukan oleh pihak Kecamatan Sanga-sanga, bahwa pada proses tersebut Penggugat mengutus kuasanya yang bernama Jeprianto Rande Bunga berdasarkan Surat Kuasa tanggal 21 Desember 2020, selain diwakili oleh kuasanya tersebut Penggugat juga didampingi oleh Lembaga Anti Korupsi Republik Indonesia Kabupaten Kutai Kartanegara, bahwa telah diperoleh fakta hukum dan juga diakui oleh kuasa Penggugat dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat pernyataannya yang memuat permohonan maaf kepada Tergugat I dan juga mengakui atas tanah yang dipersengketakan secara sah adalah milik dari Tergugat I ;

4. Bahwa sebagaimana klaim Penggugat atas objek tanah a quo berasal dari pembelian dengan almarhum Jum'at dengan berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) atas nama Jum'at dan atas surat tersebut belum ada surat pelepasan/peralihan hak atas tanah, berdasarkan sebagaimana Yurisprudensi MA No. 1125 K/Pdt/1984 perlunya menarik pihak penjual dalam perkara guna untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum jual beli, oleh karenanya sangat beralasan hukum apabila ahli waris dari Jum'at selaku pihak penjual ditarik dalam perkara, dikarenakan gugatan Penggugat tidak menarik pihak penjual maka gugatan a quo adalah gugatan yang kurang pihak maka sangat beralasan hukum untuk dapat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada dalil gugatan angka 1 karena sangat jelas berbeda batas tanah dengan dalil gugatan angka 4 yang merupakan fakta hukum, serta tidak adanya surat kepemilikan atas nama Penggugat, sehingga penggugat belumlah memiliki dasar kepemilikan hak atas tanah yang berdasarkan hukum;
6. Bahwa dalil gugatan penggugat pada angka 2 tidaklah berdasarkan hukum, karena bagaimana mungkin Tergugat I dapat membangun dan masuk kelokasi tanah kalau Penggugat telah memagari dengan tembok, dimana Penggugatlah yang telah membangun sarang burung wallet diatas tanah hak milik Tergugat I yang didapatkan dari jual beli dengan Tergugat II serta telah mendapatkan surat hak atas berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2 tahun 2006, secara hukum adalah merupakan bukti hak kepemilikan yang sah;
7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menanggapi posita gugatan Penggugat pada angka 3 (tiga), angka 5 (lima) dan angka 6 (enam) memang benar Tergugat I telah membangun workshop diatas objek tanah a quo, dikarenakan atas tanah tersebut secara hukum merupakan milik dari Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2 yang diterbitkan oleh Tergugat III BPN Kab. Kutai Kartanegara;

Halaman 10 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg

#### Disclaimer

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



Bahwa terhadap objek tanah dalam perkara tersebut telah dilakukan pengembalian batas oleh Badan Pertanahan Nasional Kab. Kutai Kartanegara dan secara hukum memang benar tanah hak milik Tergugat I terletak dalam objek perkara ;

Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 5 tidaklah berdasarkan hukum dan mohon untuk ditolak seluruhnya, dikarenakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2 tahun 2016, secara fakta hukum adalah hak milik Tergugat I yang didapatkan dari jual beli dengan Tergugat II, hal mana Tergugat 2 mendapatkannya dari jual beli yang secara sah dan dibenarkan secara hukum. Sejak tanah obyek sengketa berada dalam penguasaan Tergugat II tidak pernah ada yang merasa keberatan dan mengakui hak atas tanah yang tergugat II perjual belikan dengan tergugat I tersebut, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum dan perbuatan Tergugat III dalam penerbitan HGB sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa dalil gugatan penggugat pada angka 6 adalah merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri Tenggarong untuk menyatakan sah tidaknya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2 tahun 2006 milik Tergugat I, karena proses penerbitan dan Permohonan terhadap penerbitan SHGB tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka terhadap dalil gugatan penggugat yang demikian mohon untuk dinyatakan ditolak seluruhnya;

8. Bahwa menanggapi dalil posita Penggugat pada angka 4 (empat) dan apabila dihubungkan dengan dalil posita Penggugat pada angka 1 (satu) terdapat kerancuan dan ketidak sesuaian, dimana pada pokoknya dalam perkara incasu terdapat tumpang tindih (overlapping) terhadap objek perkara yaitu sama-sama mengklaim ukuran panjang objek perkara 100 meter akan tetapi dengan batas-batas yang berbeda, terhadap tanah objek sengketa dalam gugatan a quo disebutkan disebelah utara panjang 100 meter berbatasan dengan tembok dari Penggugat (H.Mare) akan tetapi didalam dalil gugatan pada angka 1 (satu) Penggugat tidak menyebutkan disebelah utara berbatasan dengan dirinya sendiri (Penggugat/H. Mare) melainkan dengan syahrhan, bahwa perbedaan terhadap batas-batas terhadap objek perkara a quo menimbulkan penafsiran yang berbeda dan tidak



jelasanya objek perkara (kabur), oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut mohon untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

9. Bahwa dalil gugatan penggugat angka 7 tidaklah berdasarkan hukum, untuk diletakkan sita jaminan (Conservatoir beslaag), karena tidak berdasarkan hukum dan tidak beralasan dalil gugatn penggugat tersebut, maka untuk itu terhadap dalil gugatan yang demikian mohon untuk dinyatakan ditolak seluruhnya;
10. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita Penggugat pada angka 7 (tujuh) dan angka 8 (delapan) dikarenakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak relevan, kabur (obscuur libel) dan tidak berdasar oleh karenanya terhadap gugatan tersebut mohon untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
11. Bahwa dalil Petitium Penggugat angka 2 tidaklah berdasarkan hukum, karena bagaimana mungkin penggugat memohonkan agar bukti Surat Pernyataan atas nama orang lain yaitu jum,at tanggal 13 September 1994 atas nama orang lain dinyatakan sah menurut hukum, sehingga terhadap petitum yang demikian mohon untuk dinyatakan ditolak seluruhnya;

**DALAM GUGAT BALIK (REKONPENSI)**

1. Bahwa terhadap semua dalil-dalil yang telah dikemukakan tersebut diatas mohon dianggap terulang kembali didalam Rekonpensi ini;
2. Bahwa Tergugat I dalam konpensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat dalam rekonpensi akan mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat konpensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonpensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi memiliki sebidang tanah dengan bukti surat kepemilikan ha katas tanah berupa Sertifikay Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02 tahun 2006, dengan luas 64.340 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sanga Sanga Muara, Kecamatan Sanga Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara;
4. Bahwa tanah hak milik Penggugat Rekonpensi tersebut Penggugat Rekonpensi dapatkan dengan cara Jual beli dari Tergugat II (Konpensi) dengan Akta Jual Beli Nomor 198 / 2018, di Depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Antonius Hutagalung, SH., M.Kn;



5. Bahwa setelah dilakukan pembelian tanah oleh Penggugat Rekonpensi kemudian Penggugat Rekonpensi melakukan pembangunan workshop tetapi kemudian tanah milim penggugat reknepensi tersebut diakui Tergugat Rekonpensi sebagai tanah hak miliknya tanpa dasar dan alasan bukti kepemilikan yang jelas, hal mana Penggugat Rekonpensi meminta diperlihatkan bukti kepemilkannya diatas tanah hak milik penggugat rekonpensi tersebut, tergugat Rekonpensi tetap tidak bisa menunjukan bukti kepemilikan hak atas tanah milik Tergugat Rekonpensi yang ada diatas tanah hak milik Penggugat rekonpensi;
6. Bahwa pengakuan atas tanah hak milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi tersebut, telah dilakukan mediasi pada tanggal 3 Maret 2021 oleh pihak Pemerintah Kecamatan Sanga Sanga tetapi tidak menemukan kesepakatan antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi;
7. Bahwa untuk memastikan kepemilikan hak atas tanah milik Penggugat Rekonpensi, maka dilakukan pengembalian batas tanah hak milik Penggugat Rekonpensi tersebut dengan Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Bidang Tanah SHGB Nomor 2 Kelurahan Sanga Sanga Nomor : 12/BA-16.03/XI/2021;
8. Bahwa Kuasa Tergugat Rekonpensi yang Bernama Jefrianto Rande Bunga pada tanggal 29 Oktober 2021 telah membuat pernyataan dan mengakui akan tanah hak milik Penggugat Rekonpensi, sehingga bukti tersebut adalah merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan lagi akan kepemilkan hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa adalah merupakan hak milik Penggugat Rekonpensi;
9. Bahwa karena Gugatan Penggugat Rekonpensi berdasarkan hukum dan bukti yang tidak terbantahkan oleh Tergugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Yang Terhormat Bapak / Ibu Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggara berkenan menyatakan agar putusan perkara ini dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu, Uitvoerbaar Bij Voorraad meskipun Tergugat Rekonpensi mengajukan perlawanan, banding atau kasasi terhadap putusan perkara ini;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka kami mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggara yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan Putusan Hukum yang amarnya sebagai berikut :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tenggara tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili memutuskan dalam perkara a quo;
3. Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak;
4. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak cermat, kabur, tidak jelas dan atau tidak teliti (Obscuur Libel);
5. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Neit Onvankelijk Verklaard);

## DALAM POKOK PERKARA (KONPENSİ) :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan yang berlaku;

## DALAM GUGATAN BALIK (REKONPENSİ) :

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonsensi;
3. Menyatakan tanah yang merupakan obyek sengketa dengan Panjang 100 meter dan Lebar 20 meter adalah hak milik Penggugat Rekonsensi yang masuk dalam surat kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 02 tahun 2006;
4. Menghukum Tergugat Rekonsensi atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan hak atas tanah yang merupakan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonsensi dengan ukuran Lebar 20 meter dan Panjang 100 meter dalam keadaan kosong dan tanpa ada hak yang membebani diatasnya;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat mengajukan Perlawanan, Banding ataupun Kasasi;
6. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan Atau

Halaman 14 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg



Dalam peradilan yang baik untuk memutuskan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat telah menanggapinya dengan menyampaikan dokumen elektronik replik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 16 Maret 2022 dan atas replik Penggugat tersebut, maka Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan dokumen elektronik Duplik dari Tergugat melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 23 Maret 2022;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili secara absolut dan telah diputus dalam putusan sela yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan II tentang kewenangan mengadili secara absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tenggara berwenang mengadili perkara perdata Nomor 01/Pdt.G/2022/PN.Trgr;
3. Memerintahkan untuk melanjutkan pemeriksaan perkara perdata Nomor 01/Pdt.G/2022/PN.Trgr ;
4. Menanggihkan biaya perkara ini hingga PUTUSAN akhir ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Tenggara berwenang mengadili perkara *aquo*, maka selanjutnya acara persidangan dilanjutkan dengan pembuktian para pihak;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy sesuai aslinya Surat Pernyataan Penguasaan Tanah atas nama Juma'at tertanggal 13 September 1994, dan diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy sesuai aslinya Surat Pernyataan atas nama Syahrani tertanggal 03 Maret 2021, dan diberi tanda bukti P-2;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut diserahkan oleh Penggugat, kemudian Majelis Hakim telah mencocokkan bukti surat tersebut telah sesuai aslinya dan bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagaimana tersebut di atas, pihak Penggugat juga telah mengajukan saksi – saksi sebagai berikut :

1. **Nyauo**, dibawah sumpah dimuka persidangan menerangkan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu ada masalah tanah antara Penggugat dengan para Tergugat yang terletak di jalan Padat Karya Rt 004 Desa Muara Sanga-Sanga Kec. Sanga-Sanga Kab. Kutai Kartanegara dengan ukuran keseluruhan 50 x 100 sedangkan ukuran yang menjadi permasalahan adalah 20 x 100 meter;
- Bahwa batas-batasnya saksi tahu, selatan berbatas dengan Gajali Rahman, utara berbatas dengan tembok dari H. Mare, barat berbatas dengan H. Mare sendiri, Timur berbatas dengan Jumat;
- Bahwa diatas tanah sengketa ada 2 (dua) bangunan milik dari PT. Equalindo (Tergugat I);
- Bahwa yang berhak atas tanah dengan ukuran 20 x 100 meter tersebut adalah H. Mare (Penggugat) yang dibeli dari Jumat (Alm) tahun 2001 seharga Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) yang dilakukan di rumah Jumat (Alm) sendiri pada saat itu kemudian batas-batas tanah ditunjukan oleh Jumat (Alm) dan pada saat itu lokasi tanah tersebut berupa tanah tanam padi;
- Bahwa yang ada pada saat itu paman saksi, Jumat dan saksi;
- Bahwa terhadap bukti surat P-1 dan P-2 saksi mengatakan benar;
- Bahwa sepengetahuan saksi PT. Alhasanie tidak pernah menguasai tanah sengketa tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi sarang burung dulan dibangun baru kemudian PT. Equalindo dulan beroperasi di lokasi tersebut;
- Bahwa PT. Equalindo membangun diatas tanah sengketa sekitar 2 (dua) tahun lalu dan terhadap hal tersebut Penggugat keberatan kepada PT. Equalindo;
- Bahwa sarang burung wallet juga masuk dalam ukuran tanah 50 x 100 meter yang di beli penggugat dari Jumat (Alm);
- Bahwa titik dimana team melakukan pemeriksaan setempat yang melakukan penimbunan lokasi adalah penggugat sendiri (H. Mare);
- Bahwa saksi tidak tahu kapan sarang burung wallet dari penggugat tersebut produksi;
- Bahwa pernah terjadi pencurian pada sarang burung wallet tersebut;
- Bahwa pada saat kejadian pencurian tersebut sudah ada pagar;

Halaman 16 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa maksud dari penggugat membangun pagar tersebut untuk mengamankan sarang burung wallet bukan sebagai pagar pembatas tanah penggugat;
  - Bahwa Saksi tinggal di Sanga-sanga Muara sejak tahu 1997 sampai sekarang;
  - Bahwa Jumat (Alm) juga tinggal di Sanga-sanga Muara tidak ada anaknya dan tidak ada suaminya;
  - Bahwa terhadap bukti surat P-1 saksi mengatakan camat tidak bertandatangan di surat tersebut yang tandatangan hanya Lurah Sanga-sanga Muara;
  - Bahwa BPN (Badan Pertanahan Nasional) ada pernah ke lokasi untuk ukur namun pada saat BPN datang ukur saksi tidak tahu;
  - Bahwa terhadap bukti surat T-9 tersebut saksi mengatakan pernah melihat sertifikat tersebut;
  - Bahwa terhadap bukti surat P-2 saksi mengatakan surat tersebut diketik sendiri oleh saksi;
  - Bahwa surat tersebut dibuat saksi sesuai tanggal yang tertera dalam surat tersebut;
  - Bahwa pada saat itu dilokasi tanah tidak ada bangunan dari Jumat (Alm);
  - Bahwa tahun 2001 belum ada perusahaan dan sekitar tahun 2001 tanah tersebut diurug, kemudian dibangun sarang burung wallet sekitar akhir tahun 2001;
  - Bahwa rumah penggugat lokasinya lain lagi terlepas dari tanah Jumat (Alm) tersebut;
  - Bahwa yang mengelola sarang burung wallet dari penggugat tersebut Penggugat sendiri;
  - Bahwa pagar yang bangun penggugat sendiri namun pagar dibangun saksi tidak tahu;
  - Bahwa pagar dibangun untuk mengamankan sarang burung wallet dari penggugat tapi bukan batas tanah dari penggugat;
  - Bahwa pada saat itu tidak dibangun pagar secara keseluruhan karena kurang dananya;
2. **Bahrul**, dibawah sumpah dimuka persidangan menerangkan sebagai berikut:

Halaman 17 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu ada masalah tanah antara Penggugat dengan para Tergugat yang terletak di jalan Padat Karya Rt 004 Desa Muara Sanga-Sanga Kec. Sanga-Sanga Kab. Kutai Kartanegara namun ukuran tanah saksi tidak tahu;
- Bahwa rumah saksi di jalan masuk gang sebelum rumah penggugat;
- Bahwa rumah penggugat berhadapan dengan masjid atau didepan masjid;
- Bahwa dibelakang rumah penggugat ada sarang burung wallet punya penggugat;
- Bahwa lokasi tanah dibelakang rumah dari penggugat itu siapa sebelumnya Tanah Jumat (Alm) yang dibeli penggugat;
- Bahwa setahu saksi tanah Jumat itu dulu digunakan untuk tanam padi di lokasi tanahnya tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat sendiri Jumat (Alm) pernah menanam padi di lokasi tanahnya tersebut;
- Bahwa batas-batas tanah Jumat yang saksi tahu hanya sungai mahakam sebelah timur, selatan Gojali Rahman;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan penggugat membeli tanah dari Jumat (Alm) tersebut;
- Bahwa rumah penggugat dibangun saksi tidak ingat tetapi belum ada masjid;
- Bahwa PT. Equalindo operasi saksi tidak ingat lagi;
- Bahwa PT. Alhasanie tidak pernah mengolah tanah tersebut tetapi pernah membuang tanah di lokasi tersebut;
- Bahwa duluan sarang burung wallet baru kemudian ada PT. Equalindo di lokasi tersebut;
- Bahwa sarang burung wallet dari penggugat dibangun saksi tidak ingat lagi kapan;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan penggugat kurang lebih 100 meter;
- Bahwa Saksi tahu PT Alhasanie, saksi tidak tahu mana duluan sarang burung wallet dibangun atau PT Alhasanie duluan di lokasi tersebut;
- Bahwa lokasi tanah sengketa saksi tahu dan diatas tanah sengketa ada pagar dari penggugat;

Halaman 18 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelah pagar tembok ada gudang dari PT. Equalindo;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang menjadi objek sengketa tersebut saksi tidak tahu diluar pagar atau didalam pagar;
- Bahwa dulunya tanah tersebut tanah dari Jumat (Alm);
- Bahwa Saksi kenal dengan Jumat;
- Bahwa rumah penggugat bukan ditanah sengketa;
- Bahwa Gojali Rahman sepupu dari Jumat (Alm) tersebut;
- Bahwa pada saat penggugat membeli tanah Jumat (Alm) tersebut PT ALhasanie belum ada;
- Bahwa saksi tidak tahu PT Alhasanie juga beroperasi dilokasi tersebut;
- Bahwa gudang-gudang dibangun saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tahu kalau tanah Jumat (Alm) tersebut sudah dibeli Penggugat dari cerita-cerita setelah ada sengketa ini;

3. **Darwis**, dibawah sumpah dimuka persidangan menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu ada masalah tanah antara Penggugat dengan para Tergugat yang terletaknya di jalan Padat Karya Rt 004 Desa Muara Sanga-Sanga Kec. Sanga-Sanga Kab. Kutai Kartanegara dengan ukuran tanah saksi tahu 20 x 100 meter namun saksi tidak tahu batas-batasnya;
- Bahwa saksi pernah kerja sebagai harian sekitar tahun 2005;
- Bahwa dibelakang rumah penggugat ada 2 (dua) bangunan sarang wallet;
- Bahwa pohon akasia yang saksi tanam pada saat penghijauan tersebut;
- Bahwa PT Alhasanie yang menyuruh saksi menanam pohon akasia tersebut;
- Bahwa pada saat saksi tanam akasia datang penggugat marah-marah ke saksi yang katanya itu tanahnya;
- Bahwa yang saksi lakukan kemudian Saksi lapor ke PT Alhasanie lalu H. Lukman mendatangi penggugat ke rumahnya kemudian datang ke tempat saksi dimana saksi dimarahi penggugat;
- Bahwa dari pagar tersebut melewati tanah penggugat 20 (dua puluh) meter sebelah selatan;

Halaman 19 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi melakukan penghijauan dengan menanam pohon akasia diluar pagar tersebut;
- Bahwa Penggugat beli tanah tersebut saksi tidak tahu darimana;
- Bahwa pada tahun 2005 pagar dan sarang burung wallet sudah ada;
- Bahwa tahun 2005 belum ada bangunan baru penghijauan diluar pagar tersebut;
- Bahwa pada saksi lapor ke PT Alhasanie kemudian datang H. Lukman lalu menghubungi penggugat dirumahnya;
- Bahwa Saksi kerja harian selama 1 (satu) minggu saja hanya tanam pohon akasia tersebut;
- Bahwa pada saat itu penggugat marah-marah ke saksi penggugat bilang ke H. Lukman tanahnya 50 x 100 meter;
- Bahwa PT. Alhasanie saksi tidak tahu apakah masih beraktifitas sekarang atau tidak;
- Bahwa tahun 2005 pagar kawat bukan pagar tembok namu yang buat pagar kawat saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi ukuran tanah yang menjadi masalah dari pagar 20 (dua puluh) meter ke selatan diluar pagar;
- Bahwa tahun 2003 saksi disana;
- Bahwa jumlah pohon akasia yang saksi tanam saksi tidak tahu;
- Bahwa pada dilakukan pemeriksaan setempat saksi tidak tahu;
- Bahwa mediasi saksi tidak tahu;
- Bahwa pada saat itu pohon akasia ditanam rata / berjajar;
- Bahwa pada saat itu penggugat dan H. Lukman bertemu juga ditempat dimana saksi ditegur penggugat;
- Bahwa saksi tahu ukuran tanah 20 x 100 meter tersebut dari penggugat pada saat bertemu tersebut;
- Bahwa pada saat itu saksi tidak tahu apa pembicaraannya;
- Bahwa saksi terakhir kelokasi tahun 2005 namun kemarin saksi lihat masih ada pohon akasiannya yang saksi tanam tersebut;
- Bahwa lokasi tanah tersebut masuk Rt 04 ketua Rtnya saksi tidak tahu;
- Bahwa pemilik tanah disekitar lokasi saksi tidak tahu;
- Bahwa sebelum dilakukan penghijauan tanah tersebut berupa tanah kosong saja;

Halaman 20 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada lagi hal-hal yang akan disampaikan oleh pihak Penggugat, maka selanjutnya pemeriksaan Alat Bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan II ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Tergugat I dan II telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Sesuai Asli Notaris – PPAT Musa Muamarta, S.H., Akta No. 41 Tanggal 20 Mei 2019, Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy Sesuai Asli Kemenkumham No. AHU-AH.01.03-0283854, Tanggal 29 Mei 2019, Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Persero PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotocopy Sesuai Asli Notaris Fudrawanto Juanda, S.H., Akta No. 18 Tanggal 10 Juni 2021, Salinan Pernyataan Keputusan Sirkuler Seluruh Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, diberi tanda bukti T-3;
4. Fotocopy Sesuai Asli Kemenkumham No. AHU-AH.0034609.AH.01.02.tahun 2021, Tanggal 17 Juni 2021, Tentang Penerimaan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, diberi tanda bukti T-4;
5. Copy dari Copy Notaris – PPAT, H. Hardjo Gunawan S.H., Akta No. 18, Akta Perubahan Perseroan Terbatas PT. Alhasanie, Tanggal 15 Oktober 1997, diberi tanda bukti T-5;
6. Copy dari Copy Notaris Fitrilia Novia DJ., S.H., Akta No. 10 Tanggal 23 Agustus 2021, Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham “ PT. Alhasanie “, diberi tanda bukti T-6;
7. Copy dari Copy Kemenkumham No. AHU-AH.01.03-0439511, Tanggal 23 Agustus 2021, Tentang Penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT. Alhasanie, diberi tanda bukti T-7;
8. Fotocopy Sesuai Asli Akta Jual Beli No. 198/2018 yang dibuat oleh PPAT Antonius Hutagalung, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti T-8;
9. Fotocopy Sesuai Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02 An. PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, diberi tanda bukti T-9;
10. Copy dari Copy Kronologis Klaim H. Mare atas penyerobotan lahan, diberi tanda bukti T-10;
11. Copy dari Copy Surat Kuasa dari H. Mare ke Jeprianto untuk

Halaman 21 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg



- pengurusan kompensasi tanah yang telah ditempati/mendirikan mess oleh PT. Equalindo, , diberi tanda bukti T-11;
12. Copy dari Copy Surat tuntutan ganti rugi / pembebasan lahan, Pencemaran Limbah Yang mana surat tuntutan tersebut dibuat oleh jefrianto selaku kuasa dari H. Mare pada tanggal 15 Februari 2021, diberi tanda bukti T-12;
13. Copy dari Copy Surat dari PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera dengan nomor surat : 005/EMAS/LEGAL/II/2021, Tanggal 15 Februari 2021, menerangkan bahwa pembangunan mess tersebut berdasarkan SHGB No. 02 dan dimiliki secara sah sesuai dgn hukum yang berlaku dan tidak ada pencemaran limbah dari aktivitas PT. Equalindo, diberi tanda bukti T-, diberi tanda bukti T-13;
14. Copy dari Copy Surat no. 03/DPK-LAKRI/II/2020, Tgl 23 Februari 2021, perihal pemberitahuan yang mana isi surat tersebut memberitahukan kepada PT. Equalindo untuk tidak melakukan aktivitas sementara dan meminta pertanggung jawaban atas penyerobotan lahan milik H. Mare, diberi tanda bukti T-14;
15. Fotocopy Sesuai Asli Copy dari Copy Surat PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera dengan nomor : 006/EMAS/LEGAL/II/2021, Tgl 26 Februari 2021, perihal pengaduan penyerobotan lahan dan ancaman serta usaha penutupan aktivitas lahan milik PT. EMAS, yang mana surat tersebut ditujukan ke Direktur Kriminal Khusus Kepolisian Daerah Kalimantan Timur di Balikpapan, diberi tanda bukti T-15;
16. Copy dari Copy Berita Acara Rapat Tentang Mediasi Kepemilikan Lahan Antara Saudara H. Mare dan PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, diberi tanda bukti T-16;
17. Copy dari Copy Surat nomor 310/SSM/PEM/002/III/2021, Tanggal 04 Maret 2021, perihal : Identifikasi dan verifikasi berkas lahan antara Sdr. H. Mare dan PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, surat tersebut dikeluarkan oleh Lurah Sanga-Sanga, diberi tanda bukti T-17;
18. Copy dari Copy Surat nomor 8-092/PEM.SS/100/3/2021, Tanggal 31 Maret 2021, perihal : Mediasi Lanjutan Hak Atas Tanah/Lahan antara Sdr. H. Mare dan PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera yang dijadwalkan pada tanggal 08 April 2021, surat tersebut dikeluarkan oleh Lurah Sanga-Sanga, , diberi tanda bukti T-18;
19. Copy dari Copy Berita Acara Rapat Tentang Mediasi Lanjutan Hak Atas Tanah/Lahan antara Sdr. H. Mare dan PT. Equalindo Makmur



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alam Sejahtera, diberi tanda bukti T-19;

20. Copy dari Copy Surat nomor B-086/KEC.SS/PEM/140/4/2021, Tanggal 08 April 2021, perihal : Peninjauan Obyek Lokasi Hak atas Tanah/Lahan Antara Sdr. H. Mare dan PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera yang dijadwalkan pada tanggal 12 April 2021, diberi tanda bukti T-20;

21. Copy dari Copy Berita Acara Rapat Tentang Peninjauan Obyek Lokasi Hak atas Tanah/Lahan Antara Sdr. H. Mare dan PT. Equalindo Makmur Alam Sejahtera, diberi tanda bukti T-21;

22. Copy dari Copy Surat dari Equalindo untuk meminta pengukuran pengembalian batas yang ditujukan ke Kepala Kantor Pertanahan Kab. Kukar di Tenggarong, diberi tanda bukti T-22;

23. Copy dari Copy Surat Undangan nomor UND/377/VII/2021, tanggal 26 Agustus 2021 dari Kantor Pertanahan Kab. Kukar di Tenggarong, diberi tanda bukti T-23;

24. Fotocopy Sesuai Asli Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Bidang Tanah Sertifikat Hak Guna Bngunan Nomor 2/ kelurahan sangan-sangan muara Nomor : 12/BA-16.03/XI/2021. , diberi tanda bukti T-24;

25. Copy dari Copy Surat Pernyataan Jefrianto Rande Bunga pada tanggal 29 Oktober 2021 yang menyatakan bahwa sdr. Jefri mengaku bersalah krn telah menerima kuasa dari H. mare untuk melakukan tuntutan ganti rugi dan melakukan pemagaran terhadap lahan PT. EMAS, diberi tanda bukti T-25;

26. Fotocopy Sesuai Asli Surat Berita Acara Pernyataan yang mana isi pernyataan tersebut menerangkan bahwa tanah yang di klaim H. Mare ialah tanah yang dihibahkan dari Alm. Gazali Rahman kepada warga Bp,. Alm. Udin dan Bp. Syahrani dan tanah yang diklaim oleh H. Mare tsb. Bukan pada tanah yang diklaim sekarang, diberi tanda bukti T-26;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut diserahkan oleh Tergugat I dan II, kemudian Majelis Hakim telah mencocokkan berupa Fotocopy diteliti sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat T-5 s/d T-7, T-10 s/d T-14, T-16 s/d T-23, dan T-25 berupa foto copy dari fotocopy oleh Kuasa Tergugat I dan II, serta diperlihatkan kepada Kuasa Penggugat dan fotocopy bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagaimana tersebut di atas,

Halaman 23 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak Tergugat I dan II juga telah mengajukan saksi – saksi sebagai berikut:

1. **Ahmad Umar**, dibawah sumpah dimuka persidangan menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Desa Muara Sanga-sanga berdiri tahun 1981 dan tahun 1990 kami baru didata untuk staf Desa Muara Sanga-Sanga;
- Bahwa tahun 2015 saksi pensiun;
- Bahwa tahun 1995 pembebasan tanah dan baru mulai operasi tahun 2005;
- Bahwa PT. Alhasanie beroperasi kurang lebih setahun;
- Bahwa PT. Alhasanie yang melakukan pembebasan;
- Bahwa dari PT. Alhasanie ke PT. Equalindo saksi tidak tahu penyerahan atau pengalihannya;
- Bahwa pembebasan tanah atas nama H. Mare saksi tidak tahu;
- Bahwa Pak Jumat ada tanahnya tetapi saksi tidak tahu dibeli perusahaan;
- Bahwa Pak Jumat adalah seorang laki-laki dan saksi pernah bertemu dengannya;
- Bahwa Pak Jumat pernah buat surat tanahnya ketika itu Lurahnya Pak Junaidy dengan ukuran tanahnya 50 x 100 meter;
- Bahwa saat itu Ketua Rtnya Syahroni, Camatnya Imansyah;
- Bahwa saksi pernah lihat surat pa Jumat tersebut tahun 1993;
- Bahwa yang dibebaskan saat itu adalah tanah Gojali Rahman tapi saksi tidak tahu kapan belinya;
- Bahwa tanah Sahran letaknya dipinggir sungai, tanah Asbun disebelah timur dari sungai;
- Bahwa Saksi tidak tahu pembebasan ukuran tanah 50 x 100 meter dari H. Mare;
- Bahwa tanah Jumat yang dibeli H. Mare bermasalah dengan perusahaan;
- Bahwa tentang penghijauan oleh PT Alhasanie saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu H. Lukman dari PT Alhasanie;
- Bahwa Saksi pada saat itu sebagai Kasi pemerintahan di Desa Muara Sanga-Sanga Kec. Sanga-Sanga kab. Kutai Kartanegara;
- Bahwa pada saat itu dilakukan pembuatan surat oleh saksi hanya di desa dan surat tersebut tidak sampai ke kecamatan karena untuk pengurusan ke kecamatan dilakukan oleh pemohon sendiri namun

Halaman 24 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi mengarahkan kepada pemohon untuk pengurusan selanjutnya ke kecamatan itu lebih baik;

- Bahwa Saksi turun ke lokasi dan mengukur sendiri;
- Bahwa Surat tersebut saksi tahu berupa surat penguasaan tanah (SPT);
- Bahwa Saksi pernah menyaksikan pengukuran tanah pak Jumat yang dibeli Penggugat;
- Bahwa diluar pagar tanah dari Gojali Rahman yang dibeli oleh perusahaan;
- Bahwa saksi diminta untuk mengukur tanah pak Jumat karena saksi yang mengeluarkan surat tanah dari pak Jumat tersebut;
- Bahwa tanah perusahaan hanya batas pagar saja;
- Bahwa Saksi pernah mendengar dilakukan mediasi, kapan dimediasi saksi tidak tahu, kuasanya H. Mare saksi tidak tahu, kuasanya perusahaan saksi tidak tahu dan hasilnya juga saksi tidak tahu;
- Bahwa pada saat itu ada perbedaan antara saksi dengan H. Mare karena H. Mare memberikan patok yang berbeda dengan yang saksi ukur dari tanah Jumat tersebut;
- Bahwa muncul permasalahan sekarang saksi tidak tahu;
- Bahwa terhadap bukti surat P-1 yang diperlihatkan saksi mengatakan benar karena yang membuat surat tersebut adalah saksi;
- Bahwa tahun 1993 PT. Alhasanie belum beroperasi;
- Bahwa terkait masalah pembebasan lahan pada saat itu saksi tidak tahu karena tidak diberitahu;
- Bahwa Saksi tahu ada masalah setelah masalah dengan H. Mare;
- Bahwa sebelumnya juga H. Mare ada masalah lahan dengan perusahaan yaitu sebelah timurnya;
- Bahwa terhadap bukti surat T-9 yang diperlihatkan saksi mengatakan tidak pernah melihat bukti surat tersebut sebelumnya;
- Bahwa Pak Jumat adalah pemilik awal dari lahan tersebut;
- Bahwa awalnya tanah negara yang dirintis dan dibuatkan suratnya oleh pak Jumat;
- Bahwa tanah Gojali Rahman berbatas dengan Jumat sebelah utara arah sungai, namun Gojali Rahman menghibahkan tanahnya

Halaman 25 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg

#### 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

tersebut kepada ketua Rt Syahroni di sebelah selatan berbatas dengan Salmiah, barat lupa;

- Bahwa tidak ada tanah pak Jumat yang berbatasan langsung dengan Gojali Rahman;
- Bahwa Ketua Rt 04 masih hidup sekarang yang melanjutkan anaknya atas nama Herman;
- Bahwa Gojali Rahman juga pemilik asal dari tanahnya tersebut juga mengurus surat tanahnya namun di jual ke perusahaan saksi tidak tahu;
- Bahwa ada mediasi antara H. Mare dengan Perusahaan Mediasi tersebut ada berita acara mediasi saksi hadir saat itu, mediasi di kelurahan hasilnya masalah tidak selesai namun di kecamatan hasilnya saksi tidak tahu;
- Bahwa terhadap bukti surat T-19 saksi mengatakan tidak tahu;
- Bahwa bentuk tanah asal pak Jumat rata / persegi empat;
- Bahwa tanah lokasi rumah H. Mare beli dari pak Thamrin Alm;
- Bahwa bangunan sarang burung wallet masuk tanah H. Mare;
- Bahwa Syahroni saksi kenal ketua Rt 04 saat pembuatan surat tersebut;
- Bahwa Saksi tahu H. Mare beli tanah pak Jumat belinya saksi tidak tahu kapan;
- Bahwa Saksi dipanggil perusahaan untuk dilakukan pengukuran pengembalian batas secara lisan dan saksi hadir pada saat itu saksi tidak tanda tangan karena saksi hanya menyaksikan pada saat itu;

2. **Sabri**, dibawah sumpah dimuka persidangan menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sudah tinggal di muara sanga-sanga sudah 50 tahunan;
- Bahwa H Mare tinggal di muara sanga-sanga sejak 1980;
- Bahwa permasalahan yang sedang terjadi antara Penggugat dengan Para Tergugat mengenai permasalahan tanah;
- Bahwa Penggugat memiliki tanah disana namun saksi tidak tahu darimana Penggugat mendapatkannya;
- Bahwa saksi ada memiliki tanah di sekitar lokasi sengketa;

Halaman 26 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di lokasi sengketa terdapat pagar tembok bekas tanah saksi yang sudah dijual luas tanahnya sekitar 35 meter;
- Bahwa saksi kenal H Lukman dan Nur Rahman karena mereka saling bersaudara dan pemilik dari PT Alhasani;
- Bahwa diatas tanah sengketa ada berdiri workshop milik PT Equalindo yang merupakan bekas tanah saksi yang telah saksi jual, dan kalau mundur dibelakang ada tembok tanah saksi disebelahnya punya Gazali Rahman melewati pagar lalu tanah tersebut juga masuk didalamnya area sarang burung kena tanahnya Penggugat;
- Bahwa tanah saksi dulunya saksi jual kepada PT Alhasanie pada tahun 2004, namun saat ini sudah dibeli oleh PT Equalindo, dan ketika saksi menjual tanah tersebut kepada PT Alhasanie memang tidak ada surat suratnya;
- Bahwa dulu kondisi tanah saksi saat dijual ada tanaman Sengon, buah mangga, nangka, dan saat Workshop PT. Equalindo berdiri sudah tidak ada tetapi masih ada tersisa tanaman buah di ujung tanah;
- Bahwa Workshop PT. Equalindo sudah berdiri sekitar 3 tahun, dan sebelumnya ada Workshop PT. Sarindo tapi lahannya milik PT. Alhasanie, dan sekarang lahan tersebut dimiliki PT. Equalindo;
- Bahwa tanah tersebut merupakan peninggalan dari orang tua, namun saksi tidak tahu orang tua dapat darimana, yang jelas dari dulu orang tua saksi sudah berkebun durian, cempedak ditanah tersebut untuk tahunnya saksi sudah lupa kapan;
- Bahwa luas tanah saksi sekitar 100 x 60 m, dan sebelah Barat berbatasan dengan Gazali, sebelah Selatan dengan Usuf, sebelah Utara pinggir laut, sebelah Timur Udinasa;
- Bahwa saksi menjual tanah tersebut kepada PT Alhasanie pada tahun 2004 dan orang tua saksi mengetahuinya, namun orang tua saksi sudah meninggal pada tahun 2011;
- Bahwa saksi menguasai tanah tersebut sudah lama namun saya lupa sejak kapan;
- Bahwa saksi kenal H. Mare (Penggugat) sejak tahun 1980 dan ditahun itu juga H.Mare pindah kesana;

Halaman 27 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa H Mare saat pindah ke objek sengketa tidak langsung tinggal dan memiliki rumah disana namun tinggal di dekat masjid;
- Bahwa saksi tidak tahu H Mare membeli tanah tersebut darimana;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar H Mare membeli tanah dari Pak Gazali dan saya tidak tahu;
- Bahwa saksi ada membangun rumah di objek sengketa sebelum dijual ke PT Alhasanie di tahun 2004;
- Bahwa batas tanah saksi dari pinggir sungai sampai ke tembok dekat tanah H. Mare;
- Bahwa Gazali mendapatkan tanah tersebut dari orang tuanya juga, saksi mengetahui itu karena saksi kenal dengan Gazali sejak kecil;
- Bahwa setelah tanah saksi jual ke Perusahaan, saksi pindah ke atasnya sekitar 300 meteran;
- Bahwa saksi bekerja sebagai Nelayan;
- Bahwa saksi 8 (delapan) bersaudara, dan tanah dari orang tua saksi sudah dibagi rata dengan saudara saksi yang lain;
- Bahwa saat saksi menjual ke Perusahaan saksi tidak memiliki surat suratnya, namun saat itu H Durahman yang membuat surat suratnya untuk dijual ke Perusahaan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat surat tersebut, sampai saksi menjualnya ke Perusahaan pun saksi tidak pernah melihatnya;

3. **Kurnain**, dibawah sumpah dimuka persidangan menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dahulu menjadi Ketua RT 4 sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2017;
- Bahwa H Mare merupakan pendatang yang tinggal di daerah tersebut sejak tahun 1987 atau 1988 dan ketika disana H Mare belum ada rumah di objek sengketa namun punya rumah sekitar 1 kilometer lebih di jalur sepakat, dan disana dia beli tanah dengan keluarga H Jumat;
- Bahwa dibelakang tanah H Mare adalah tanah milik H Jumat yang saat ini dibeli H Mare berbatasan dengan Barat Asbun, Selatan Gazali Rahman, Utara Kitut, dan Timur Syahrani;

Halaman 28 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg

**Disclaimer**

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tembok yang ada di lokasi sengketa masuk di sebelah Selatan, dan kalau kedepannya lagi milik pak Sabri, sekarang jadi kantor Equalindo;
- Bahwa saksi kurang mengetahui pagar tembok yang berada di lokasi sengketa masuk kedalam tanah milik H Mare atau tidak;
- Bahwa Workshop di lokasi sengketa pernah dipagar oleh H Mare menggunakan seng;
- Bahwa yang mengelola tanah tersebut sebelum dibangun workshop diatasnya adalah Pak Sabri yang digunakan untuk tanam Sengon;
- Bahwa saksi tidak terlalu mengenal Pak Jumat karena sejak saksi kecil dia sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi bisa tahu bahwa Pak Jumat telah menjual tanahnya Karena yang menjual tanah Pak Jumat adalah anaknya;
- Bahwa PT Alhasani berdiri sejak tahun 2004 akhir;
- Bahwa saksi kenal dengan saksi Ahmad Umar, dia bekerja di Kantor Kelurahan bagian Pemerintahan;
- Bahwa ketika saksi menjadi Ketua RT Pembebasan lahan sudah terjadi dan saksi tidak tahu bagaimana proses pembebasannya, karena yang mengetahui adalah Ketua RT terdahulu namanya Syahrani sepupu saksi;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Jumadi;
- Bahwa RT.04 dari dulu tidak ada perubahan;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah Sabri;
- Bahwa saat itu Sabri tidak memiliki surat, namun surat tersebut dibuat ketika akan dijual ke Perusahaan;
- Bahwa tanah Sabri tersebut merupakan peninggalan orang tuanya;
- Bahwa tanah Gazali ada suratnya dan saksi pernah lihat;
- Bahwa data data pemilik tanah di lokasi tidak ada di RT;
- Bahwa saksi lupa kapan H Mare membuat pagar disana namun pagar itu sudah lama, dan tidak ada yang protes kepada H Mare;

Halaman 29 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg

#### 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)



Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada lagi hal-hal yang akan disampaikan oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada hari Jum'at, tanggal 13 Mei 2022 yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan II serta Saksi-saksi yang hadir dan memberikan keterangan di persidangan dan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat dan Tergugat I dan II telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 23 Juni 2022 melalui media sistem informasi pengadilan (e court);

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara dipandang sebagai telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi tentang formalitas gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);
2. Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan II, Majelis Hakim menilai saling terkait dan bersinggungan pula dengan aspek formil lainnya, maka akan dipertimbangkan sekaligus dalam eksepsi ini, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan eksepsi ini Majelis Hakim memandang efektifitas dalam pelaksanaan putusan yang bertujuan untuk menghindari adanya hambatan - hambatan dalam pelaksanaan putusan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap, Majelis Hakim memandang terlebih dahulu mempertimbangkan Gugatan Penggugat dari segi formalitasnya, walaupun terdapat eksepsi yang tidak secara tertulis disampaikan oleh pihak tergugat tidaklah bertentangan dengan hukum Acara Perdata in casu RBg dan tidak bertentangan pula dengan asas Hakim bersifat pasif, karena Majelis Hakim berpendapat hal-hal yang bersifat formalitas dari



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu Gugatan sangat berpengaruh terhadap aspek yang bersifat material dari suatu Gugatan itu sendiri, jangan sampai suatu pokok perkara Gugatan telah diperiksa dan dijatuhi Putusan, namun ternyata terhadap putusan tersebut tidak dapat dilaksanakan maupun ada orang yang seharusnya bertindak sebagai Tergugat tidak lengkap, dasar hukum tidak jelas, karena terdapat permasalahan formalitas dari Gugatan itu sendiri;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Tergugat I dan II dalam eksepsinya menyebutkan pada pokoknya perolehan Penggugat terhadap tanah objek sengketa berasal pembelian dari Jumat pada tahun 2001 seharga Rp35.000.000, (tiga puluh lima juta Rupiah), oleh karenanya pihak ahli waris dari Jumat haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara dikarenakan pihak tersebut mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum jual beli dan tidak cukup hanya dijadikan sebagai saksi dalam perkara a quo, sebagaimana Yurisprudensi MA No. 1125 K/Pdt/1984 dan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) atas nama Jum'at belum ada surat pelepasan/peralihan hak atas tanah, oleh karenanya maka sangat beralasan hukum menarik ahli waris dari Jum'at selaku pihak penjual dalam perkara guna untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum jual beli, dan berdasarkan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 tanggal 18 Desember 2020, dalam Kamar Perdata, disebutkan pada angka 1 mengenai "*Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah*" disebutkan pada huruf c "*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*";

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim, untuk menarik pihak yang dirasa menimbulkan kerugian merupakan hak Penggugat dan ini sesuai asas Hukum Acara Perdata yang menyatakan bahwa hanya Penggugatlah yang berhak untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugatnya (vide Putusan MA Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971), selain itu dalam Putusan MA nomor 1072 K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983 menyatakan tentang siapa-siapa yang harus digugat adalah merupakan hak dari Penggugat karena Penggugat yang mengetahui siapa-siapa saja yang telah melanggar kepentingan Hukumnya ;

Menimbang, bahwa memperhatikan eksepsi ini terkait pula dengan eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel), selain terkait batas-batas

Halaman 31 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah objek sengketa terdapat perbedaan dan tidak terdapat kesesuaian, sebagaimana fakta lapangan terhadap tanah objek sengketa dalam gugatan *a quo* disebutkan versi Tegugat I disebelah utara panjang 100 meter berbatasan dengan tembok dari Penggugat (H. Mare) akan tetapi didalam dalil gugatan pada angka 1 (satu) Penggugat tidak menyebutkan disebelah utara berbatasan dengan Penggugat/H. Mare sendiri melainkan dengan Syahrani sebagaimana eksepsi Tegugat I dan II, pula mengenai hak Penggugat terhadap tanah objek sengketa yang bersinggungan dengan aspek *diskualifikasi in person*, yaitu hak Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada Tegugat disebabkan tidak jelasnya perolehan Penggugat terhadap tanah objek sengketa dan bersinggungan dengan aspek *gugatan tidak memiliki dasar hukum*;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap menjelaskan pengertian *obscuur libel* yang berarti surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. menjelaskan lebih lanjut terkait *obscuur libel*, bahwa Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "*obscuur libel*" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tegugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 1149K/Sip/1975 tertanggal 17 April 1979, terdapat kaidah hukum bahwa gugatan dinyatakan kabur apabila tidak dengan jelas menyebutkan obyek yang disengketakan antara lain tidak menyebutkan lokasi, tidak jelas batas-batas tanah obyek sengketa, kemudian dalam Putusan MA No. 582 K/Sip/1973 tanggal 11 November 1975 yang menyatakan "Petitum gugatan meminta: 1) menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. MA

Halaman 32 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”;

Menimbang, bahwa aspek *gugatan tidak memiliki dasar hukum* berkaitan dengan *Hak Atas Objek Gugatan Tidak Jelas*, dalil gugatan tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak penggugat atas objek yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat dan dinyatakan tidak sempurna. Bahwa suatu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna apabila hak penggugat atas tanah yang disengketakan tidak jelas. Dalam hal ini tidak jelas hubungan hukum penggugat dengan barang yang menjadi objek sengketa, sedang seharusnya mesti dijelaskan apakah sebagai pemilik, penyewa, atau pemakai;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian diatas, dihubungkan dengan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, yang pada pokoknya dapat disimpulkan, yaitu:

- Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah objek sengketa yang terletak di antara jalan Padat karya dan Jembayan laying RT.IV Desa/Kelurahan Sanga sangan muara kecamatan sanga sanga kabupaten Kutai Kartanegara berukuran 100 meter x 20 meter dengan batas-batas Utara: panjang 100 meter, berbatas dengan pagar tembok/H. Mare (penggugat), Selatan: panjang 100 meter, berbatas dengan workshop/Gojali Rahman, Barat: lebar 20 meter, berbatas dengan H.Mare, Timur: lebar 20 meter, berbatas dengan workshop;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah objek sengketa tersebut dengan cara membeli dari Jumat (alm) pada tahun 2001 seharga Rp35.000.000, (tiga puluh lima juta Rupiah) dengan dibuktikan adanya Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) atas nama Jumat tertanggal 13 September 1994 (bukti P-1);

Menimbang, bahwa terhadap adanya fakta tersebut, terhadap dalil Penggugat yang menyatakan memperoleh tanah objek sengketa berasal dari pembelian dari Jumat (almarhum) pada tahun 2001, memperhatikan ketentuan pasal 20 ayat (2) Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan "bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Dan dalam pasal 23 ayat (1) Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa "hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan

Halaman 33 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg

#### 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)





menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19", dan didalam ayat (2)-nya disebutkan bahwa "pendaftaran dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut";

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal 19 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dapat ditarik kaedah hukum bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang meliputi pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 23 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditujukan kepada para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu, sedangkan ketentuan pasal 19 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechts-kadaster*", artinya yang menjamin kepastian hukum;

Menimbang, bahwa jual beli menurut hukum adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya **kontan, riil dan terang**. Sifat *kontan* berarti bahwa menyerahkan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat *riil* berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli. Jual beli dianggap terjadi dengan penulisan kontrak jual beli dimuka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat *terang* dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Kampung. Karena Kepala Kampung dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadirannya mewakili warga masyarakat desa tersebut. Sekarang sifat *riil* dan sifat *terang* berarti jual beli itu dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku;

Menimbang, bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat dalam KUHPerdata atau hukum adat, jual beli menurut hukum adat dianggap sah apabila jual beli tanah tersebut telah dilakukan secara riil, kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung, hal ini senada dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 952K/Sip/1974 tertanggal 27 Mei 1975. Dan dalam hukum adat berhubungan dengan jual beli tanah, bahwa dengan adanya uang panjar saja, belum ada jual beli ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan “*setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria*”;

Menimbang, bahwa selain itu Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 menyebutkan “*Peralihan 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*”;

Menimbang, bahwa dari uraian ketentuan-ketentuan diatas, dari bukti surat P-1 dan surat P-2 serta keterangan Saksi Nya'ou dan saksi Bahrul ditemukan fakta hukum bahwa peralihan tanah dari Jumat (alm) kepada Penggugat, tidak secara jelas terwujud adanya jual beli, dengan argumentasi bahwa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak menyebutkan secara jelas tentang jual beli, hibah, tukar menukar atau pemasukan dalam perusahaan, dan jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat dalam KUHPerdota atau hukum adat, jual beli menurut hukum adat dianggap sah apabila jual beli tanah tersebut telah dilakukan secara riil, kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung, sehingga apa yang didalilkan Penggugat bahwa penggugat memiliki hak atas tanah objek sengketa tidak memiliki dasar hukum dan tidak memenuhi syarat, yang menurut hukum perbuatan Penggugat terhadap tanah objek sengketa terdapat cacat formil tidak memiliki *legal standing (diskualifikasi in person)* dalam gugatan;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu, terhadap tanah objek sengketa yang didalilkan Penggugat berukuran Panjang 100 meter dan lebar 20 meter, setelah Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat, diperoleh fakta bahwa baik Penggugat maupun Tergugat I dan II tidak secara jelas

Halaman 35 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat menunjukkan batas-batas tanah, tidak melakukan pengukuran walaupun telah disampaikan oleh Majelis Hakim akan tetapi kedua pihak hanya menunjuk titik-titik yang dirasa benar adalah letak tanah objek sengketa, dan hal tersebut dapat mempersulit ketika apabila perkara telah berkekuatan hukum tetap dan dilakukan eksekusi, menjadi hambatan-hambatan yang berujung kepada ketidakpastian hukum perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena kejelasan tentang tanah objek sengketa masih mengandung cacat formil tentang ukuran dan batas-batas yang tidak jelas sehingga terjadi kekaburan (*obscur libel*) terhadap objek sengketa, dan hak penggugat terhadap tanah objek sengketa *tidak memiliki dasar hukum* maka gugatan penggugat mengandung cacat formil sehingga gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas oleh karena gugatan penggugat mengandung cacat formil maka eksepsi dari Tergugat I dan II haruslah dinyatakan eksepsi Tergugat I dan II dikabulkan;

## DALAM POKOK PERKARA

### DALAM KONPENSI

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dari gugatan tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah tentang tanah objek sengketa yang terletak dijalan Padat karya dan Jembayan laying RT.IV Desa/Kelurahan Sanga sangan muara kecamatan sanga sanga kabupaten Kutai Kartanegara berukuran 100 meter x 20 meter dengan batas-batas Utara: panjang 100 meter, berbatas dengan pagar tembok/H. Mare (penggugat), Selatan: panjang 100 meter, berbatas dengan workshop/Gojali Rahman, Barat: lebar 20 meter, berbatas dengan H.Mare, Timur: lebar 20 meter, berbatas dengan workshop, yang menurut Penggugat dikuasai oleh Tergugat I dan II secara tanpa hak dengan mendirikan bangunan workshop tanpa ijin dari Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan II telah mengajukan jawaban atau sangkalan yang pada pokoknya Tergugat I dan II menolak secara tegas gugatan penggugat tidak berdasarkan hukum terkait belum adanya peralihan hak dari Jumat (almarhum) kepada

Halaman 36 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, terhadap objek sengketa telah dilakukan pengembalian batas oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kutai Kartanegara dan secara hukum tanah tersebut milik Tergugat I berdasarkan Sertifikat HGB Nomor: 2 Tahun 2016;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim berpendapat dan telah menyatakan bahwa Eksepsi Tergugat I dan II dikabulkan, dengan dasar dan alasan hukum bahwa formalitas gugatan tidak terpenuhi, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dan dengan demikian maka materi atau substansi gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan;

## DALAM REKONPENSİ

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonsensi sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dari gugatan tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah tentang Penggugat Rekonsensi memiliki sebidang tanah dengan bukti surat kepemilikan hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomo 02 Tahun 2006 dengan luas 64.340 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sanga Sanga Muara Kecamatan Sanga Sanga Kabupaten Kutai Kartanegara yang diperoleh dengan cara jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 198/2018 didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Antonius Hutagalung, S.H., M.Kn;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Rekonsensi tersebut Tergugat Rekonsensi telah mengajukan menanggapi dalam replik yang pada pokoknya Tergugat Rekonsensi menolak secara tegas gugatan penggugat tidak berdasarkan hukum terkait PT. Alhasanie bukanlah pemilik tanah tersebut karena tidak ada bukti kepemilikan yang dimiliki PT. Alhasanie yang menjadi dasar diterbitkannya sertifikat HGB tersebut;

Menimbang, bahwa dari pokok permasalahan tersebut, Majelis Hakim menilai dalam Gugatan Rekonsensi ini tidak diajukan pembuktian secara tersendiri, maka Gugatan Rekonsensi akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonsensi sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1527 K/Sip/1976 antara lain dikatakan, ternyata antara gugatan rekonsensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konsensi, kemudian putusan yang dijatuhkan kepada gugatan

Halaman 37 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trg



konvensi ialah gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian, materi pokok gugatan konpensasi belum diperiksa dan diputus, oleh karena itu semestinya gugatan rekonsensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konpensasi diperiksa dan diputus. Hal yang sama dijumpai dalam putusan MA No.551 K/Sip/1974, dikemukakan, oleh karena surat kuasa Penggugat konpensasi tidak memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang yang mengakibatkan formalitas pengajuan gugatan tidak dipenuhi, dengan sendirinya gugatan rekonsensi yang diajukan Tergugat harus pula dinyatakan tidak dapat diterima. Putusan ini mengandung kesimpulan kalau gugatan konpensasi dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonsensi secara *asesor*, harus juga dinyatakan tidak dapat diterima. Lain halnya jika gugatan rekonsensi tidak mempunyai koneksitas dengan gugatan konpensasi maka gugatan rekonsensi sebagai gugatan yang berdiri sendiri harus dipertahankan, oleh karena itu sekiranya gugatan konpensasi dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan cacat formil, gugatan rekonsensi tidak tunduk mengikuti putusan itu (vide Putusan MA No.1057 K/Sip/1973). (Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, 2008, Hal. 475-478);

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat I dan II dikabulkan, dengan dasar dan alasan hukum bahwa formalitas gugatan tidak terpenuhi, dan antara gugatan konpensasi dengan rekonsensi masih sangat erat hubungannya dengan sendirinya gugatan rekonsensi yang diajukan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I dan II Konpensasi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima maka dengan demikian materi atau substansi gugatan Penggugat Rekonsensi tidak perlu dipertimbangkan;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensasi tidak dapat diterima dan gugatan Penggugat Rekonsensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan musyawarah Majelis Hakim;

Memperhatikan ketentuan – ketentuan yang diatur dalam Rbg, KUHPperdata, Yurisprudensi Mahkamah Agung dan ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

### DALAM POKOK PERKARA

### DALAM KONPENSI

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

### DALAM REKONPENSI

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp2.477.000, (dua juta empat ratus tujuh puluh tujuh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong pada hari KAMIS, 23 Juni 2022 oleh kami OCTO BERMANTIKO D LAKSONO, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, ANDI AHKAM JAYADI, S.H., M.H. Dan ARYA RAGATNATA, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum melalui media informasi elektronik (e court) pada hari KAMIS, tanggal 30 Juni 2022 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh M. ARI FURJANI, S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tenggarong, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan II, tanpa hadirnya Tergugat III;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Andi Ahkam Jayadi, S.H., M.H.

Octo Bermantiko D. Laksono, S.H.

Arya Ragatnata, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

M. Ari Furjani, S.H.

Halaman 39 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN.Trng



**Perincian biaya :**

- Biaya Pendaftaran : Rp 30.000
- ATK : Rp 100.000
- Biaya Panggilan : Rp 947.000
- PNBP (Akta) : Rp 30.000
- Biaya PS : Rp1.350.000
- Biaya Redaksi : Rp 10.000
- Biaya Materai : Rp 10.000
- 

**Jumlah : Rp2.477.000,**  
(dua juta empat ratus tujuh puluh tujuh ribu Rupiah)