



PUTUSAN
Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Ngb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Eteria SL, bertempat tinggal di Desa Sekoban RT.001, Kecamatan Lamandau, Kabupaten Lamandau, Provinsi Kalimantan Tengah, sebagai **Penggugat**;

Lawan

Peno, bertempat tinggal di RT.012, Kelurahan Nanga Bulik, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau, Provinsi Kalimantan Tengah, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nanga Bulik pada tanggal 23 Desember 2020 dalam Register Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Ngb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak dulunya bernama Sungai Guntuk sekarang Jalan Simpang Lima Bundaran Bukit Sawah seluas 16,5 Ha (enam belas koma lima Hektar), dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Argianto;
 - Sebelah Timur : Jalan Perumda Alun-alun;
 - Sebelah Selatan : Ikun / Argianto;
 - Sebelah Barat : Sungai Semaliba;
2. Bahwa tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut di atas awalnya dibeli oleh Penggugat dari Tergugat pada tahun 2012 seharga Rp30.000.000,- (tiga puluh juta Rupiah), yang kemudian dibuatkan surat jual beli dan kwitansi jual beli bermaterai yang ditandatangani oleh Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sejak tahun 2012 sampai dengan saat ini Penggugat dengan itikad baik menguasai tanah tersebut tanpa gangguan dari pihak manapun juga dan Penggugat telah pula membuat bukti kepemilikan atas tanah tersebut di atas menjadi beberapa bagian dengan dibuatkan Surat Keterangan Tanah atas nama Penggugat sendiri, selanjutnya atas nama Kristiata (istri Penggugat) seluas 8 Ha (delapan hektar), selanjutnya atas nama Anggi Arya Putra (anak kandung Penggugat), dan sisanya belum dibuatkan Surat Keterangan Tanah;
4. Bahwa pada sekitar tahun 2020 secara melawan hukum Tergugat justru kembali menguasai tanah milik Penggugat tersebut di atas dengan cara membuat patok-patok kayu di atas tanahnya, padahal sebelumnya tanah tersebut telah dibeli secara sah dan tunai oleh Penggugat dari Tergugat, sehingga Penggugat merasa dirugikan karena tidak dapat menguasai tanahnya sendiri dengan sepenuhnya;
5. Bahwa karena jelas tanah seluas 16,5 Ha (enam belas koma lima Hektar) adalah sah milik Penggugat, maka Tergugat harus menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa syarat dan tanpa beban apapun sebagaimana telah dibeli Penggugat dari Tergugat;
6. Bahwa oleh karena tanah milik Penggugat tersebut diatas yang sah menurut hukum milik Penggugat yang telah dibeli pada tahun 2012 dan telah dikuasai dengan itikad baik oleh Penggugat sampai dengan saat ini, maka untuk menjamin agar tanah milik Penggugat tersebut diatas tidak dipindah tangankan kepada pihak lain oleh Tergugat, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Nanga Bulik yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat meletakkan Sita Jaminan atas tanah milik Penggugat tersebut;
7. Bahwa selain itu kepada Tergugat mohon dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp100.000,- (seratus ribu Rupiah) perhari setiap Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan Pengadilan ini terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

Berdasarkan alasan tersebut diatas Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Nanga Bulik yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik atas tanah yang terletak dulunya bernama Sungai Guntuk sekarang Jalan Simpang Lima Bundaran Bukit Sawah seluas 16,5 Ha (enam belas koma lima Hektar), dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Argianto;
 - Sebelah Timur : Jalan Perumda Alun-alun;
 - Sebelah Selatan : Ikun / Argianto;

Halaman 2 dari 16 Putusan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Ngb



- Sebelah Barat : Sungai Semaliba;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai tanah milik Penggugat tersebut diatas adalah tanpa hak dan melawan hukum;
 4. Menyatakan surat jual beli dan kwitansi jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap tanah tersebut diatas adalah sah dan mengikat;
 5. Memerintahkan kepada Tergugat maupun pihak-pihak lain yang mendapat hak atau kuasa daripadanya untuk menyerahkan tanah tersebut di atas kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa syarat serta tanpa beban apapun, apabila perlu dengan bantuan Alat Negara yang sah;
 6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp100.000,- (seratus ribu Rupiah) perhari setiap Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan Pengadilan ini terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
 8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir dan menghadap sendiri dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Noor Ibni Hasanah, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Nanga Bulik, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Januari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban secara lisan yang pada pokoknya menyatakan Tergugat mengakui seluruh isi gugatan Penggugat kecuali terkait pembayaran tanah milik Tergugat tersebut yang masih kurang pembayarannya atau belum lunas, karena Penggugat baru membayar sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan sisa Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dari jual beli yang seharusnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat keseluruhan yaitu Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Penggugat mengajukan Replik secara lisan yang pada pokoknya mempertahankan isi gugatan dan Tergugat tidak mengajukan Duplik;

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

- Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Kristiata tanggal 05 Maret 2018 yang diregistrasi oleh Kepala Kelurahan Nanga Bulik Tanggal 05 April 2018 Nomor: 593.2/746/IX/NB/Pem-2018 dan oleh Camat Bulik Tanggal 4 April 2018 Nomor: 593.2/722/Pem beserta lampiran gambar kasar tanah, selanjutnya diberi tanda P.1;
- Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Eteria SL yang diregistrasi oleh Kepala Kelurahan Nanga Bulik Tanggal 4 April 2018 Nomor: 593.2/636/IV/NB/Pem-2018 dan oleh Camat Bulik Tanggal 4 April 2018 Nomor: 593.2/734/Pem beserta lampiran gambar kasar tanah, selanjutnya diberi tanda P.2;
- Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Eteria SL yang diregistrasi oleh Kepala Kelurahan Nanga Bulik Tanggal 4 April 2018 Nomor: 593.2/634/IV/NB/Pem-2018 dan oleh Camat Bulik Tanggal 4 April 2018 Nomor: 593.2/732/Pem beserta lampiran gambar kasar tanah, selanjutnya diberi tanda P.3;
- Fotokopi Surat Pernyataan Memiliki Tanah Adat atas nama Kristiata beserta lampiran gambar kasar tanah tanggal 10 Juli 2012 dengan diketahui Ketua RT 12C dan Kepala Kelurahan Nanga Bulik beserta Demang Kepala Adat Kecamatan Bulik, selanjutnya diberi tanda P.4;
- Fotokopi Surat Pernyataan Memiliki Tanah Adat atas nama Penno beserta lampiran gambar kasar tanah tanggal 09 Juli 2012 dengan diketahui Ketua RT 12C dan Kepala Kelurahan Nanga Bulik beserta Demang Kepala Adat Kecamatan Bulik, selanjutnya diberi tanda P.5;
- Fotokopi Surat Jual Beli atas nama Penno dan Etheria S.L tanggal 09 Juli 2012 dengan diketahui Ketua RT 12C, selanjutnya diberi tanda P.6;
- Fotokopi Kuitansi atas nama Eteria. SL dan Penno sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran tanah di jalan perumda alun-alun sungai guntuk dengan ukuran tanah (16,5 HA) dengan saksi atas nama Laya, Metro dan Dedi Sutanto tanggal 22-8-2012, selanjutnya diberi tanda P.7;

Halaman 4 dari 16 Putusan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Ngb

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

- Fotokopi Kuitansi atas nama Eteria. SL dan Peno sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran harga tanah di samaliba (jalan perumda) dengan ukuran 100 x 200 (2 Hektar) dengan saksi atas nama Laya, Yulianti Nilam dan Martewi tanggal 22-8-2012, selanjutnya diberi tanda P.8;
- Fotokopi Kuitansi atas nama Eteria. SL dan Peno sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran tanah beserta tanam tumbuh di atasnya seluas satu hektar setengah (15.000) m³ di Sei Guntuk / jln. perumda dengan saksi atas nama Kristiata dan Nicam tanggal 17-10-2012, selanjutnya diberi tanda P.9;
- Fotokopi Surat Pernyataan Memiliki Tanah Adat atas nama Peno beserta lampiran gambar kasar tanah tanggal 06 Januari 2013 dengan diketahui Ketua RT 12C dan Kepala Kelurahan Nanga Bulik beserta Damang Kepala Adat Kecamatan Bulik, selanjutnya diberi tanda P.10;
- Fotokopi KTP atas nama Eteria SL dengan NIK:6209011208740001, selanjutnya diberi tanda P.11;
- Fotokopi KTP atas nama Kristiata dengan NIK:6209014411770001, selanjutnya diberi tanda P.12;
- Fotokopi KTP atas nama Laya dengan NIK:6209032003550001, selanjutnya diberi tanda P.13;
- Fotokopi KTP atas nama Peno dengan NIK:6209032004620001, selanjutnya diberi tanda P.14;
- Fotokopi KTP atas nama Metro dengan NIK:6209032410840001, selanjutnya diberi tanda P.15;
- Fotokopi Surat keterangan Tanah Adat (SKT-ADAT) Nomor 140/6/SKT-ADAT/2012 atas nama Kristiata beserta lampiran gambar kasar tanah tanggal 10 Juli 2012 dengan diketahui Ketua RT 12C dan Kepala Kelurahan Nanga Bulik beserta Demang Kepala Adat Kecamatan Bulik, selanjutnya diberi tanda P.16;
- Fotokopi Surat keterangan Tanah Adat (SKT-ADAT) Nomor 140/31/SKT-ADAT/2012 atas nama PENO beserta lampiran gambar kasar tanah tanggal 9 Juli 2012 dengan diketahui Ketua RT 12C dan Kepala Kelurahan Nanga Bulik beserta Demang Kepala Adat Kecamatan Bulik, selanjutnya diberi tanda P.17;
- Fotokopi Surat keterangan Tanah Adat (SKT-ADAT) Nomor 140/32/SKT-ADAT/2014 atas nama PENO beserta lampiran gambar kasar tanah tanggal 6 Januari 2014 dengan diketahui Ketua RT 12C dan Kepala Kelurahan Nanga Bulik beserta Demang Kepala Adat Kecamatan Bulik, selanjutnya diberi tanda P.18;

Halaman 5 dari 16 Putusan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN NgB

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

- Fotokopi KTP atas nama DEDI SUTANTO dengan NIK:6201022708740005, selanjutnya diberi tanda P.19;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat P.12, P.13, P.14, P.15 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, semua bukti surat telah diberi meterai secukupnya serta dilegalisir sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

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

1. Saksi LAYA, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi LAYA hadir bertindak sebagai saksi pada saat transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa Saksi LAYA mengetahui tanah yang dijual Tergugat yaitu sebidang tanah yang terletak dulunya bernama Sungai Guntuk sekarang Jalan Simpang Lima Bundaran Bukit Sawah seluas 16,5 Ha (enam belas koma lima Hektar), dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut Sebelah Utara berbatasan dengan Argianto, Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Perumda Alun-alun, Sebelah Selatan berbatasan dengan Ikun / Argianto dan Sebelah Barat berbatasan dengan Sungai Semaliba;
 - Bahwa Saksi LAYA menjadi saksi jual beli karena Tergugat adalah Adik Kandung Saksi LAYA sehingga Saksi LAYA bersedia menjadi Saksi;
 - Bahwa Saksi LAYA menerangkan jual beli tanah tersebut belum selesai diangsur pembayarannya;
 - Bahwa Saksi LAYA menerangkan jumlah harga tanah yang disepakati tersebut Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);
 - Bahwa Saksi LAYA menerangkan Harga tanah yang disepakati tersebut sudah dibayar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) sehingga kurang Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
 - Bahwa Saksi LAYA menerangkan jual beli tanah tersebut terjadi tahun 2012 namun Saksi LAYA lupa tanggal dan bulan nya;
 - Bahwa Saksi LAYA menerangkan pihak yang hadir saat terjadi jual beli tanah tersebut adalah Penggugat beserta isterinya, Tergugat, Saksi LAYA dan Saudara Metro;
 - Bahwa Saksi LAYA menerangkan lokasi tanah tersebut dalam satu hamparan dan terdapat pohon durian;

Halaman 6 dari 16 Putusan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Ngb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi LAYA menerangkan tanah tersebut dulunya milik orang tua, waktu orang tua tidak ada kemudian dibagi ke ahli waris;
 - Bahwa Saksi LAYA menerangkan ada bukti jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat berupa kuitansi;
 - Bahwa Saksi LAYA menerangkan tanah tersebut setelah dijual dikuasai oleh Tergugat karena angsuran pembayaran jual beli tanah tersebut belum dilunasi, makanya Penggugat mengajukan gugatan ini;
2. Saksi DEDI SUTANTO, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi DEDI mengetahui jual beli antara Penggugat dan Tergugat karena menyaksikan langsung jual beli tanah tersebut pada tahun 2012;
 - Bahwa Saksi DEDI Tanah tersebut dijual seharga Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dan sudah dibayar tunai/cash sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan sisanya diangsur-angsur pembayarannya;
 - Bahwa Saksi DEDI menerangkan ukuran tanah tersebut luasnya 16,5 Hektar dengan Panjang 625 meter dan lokasinya di jalan bundaran simpang lima;
 - Bahwa Saksi DEDI menerangkan Jual beli tanah tersebut antara Saudara Eteria dengan Saudara Peno yang mana Peno dalam jual beli tanah tersebut sebagai penjual;
 - Bahwa Saksi DEDI menerangkan Jual beli tanah tersebut terjadi tanggal 22 Agustus tahun 2012 di rumah Saudara Eteria saat siang hari;
 - Bahwa Saksi DEDI menerangkan waktu itu Saksi bekerja dengan Saudara Eteria;
 - Bahwa Saksi DEDI menerangkan Jumlah harga tanah yang disepakati tersebut Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dan dibayar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan ada penyerahan uang tunai / cash dari Saudara Eteria kepada Saudara Peno dan sudah diterima sehingga sisa Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang belum dibayar;
 - Bahwa Saksi DEDI tidak terlalu membaca isi kuitansi tersebut dan tidak tahu mengapa di kuitansi tertulis Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) karena Saksi hanya mengetahui jual beli tersebut Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
 - Bahwa Saksi DEDI hanya menandatangani satu kuitansi saja dan tidak ada menandatangani surat lain;

Halaman 7 dari 16 Putusan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Ngb

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

- Setelah pembayaran tanah sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) tersebut, ada surat SKT yang diberikan Tergugat kepada Penggugat;
 - Bahwa Saksi yang hadir dan ikut bertandatangan saat terjadi jual beli tanah tersebut adalah Saksi DEDI, Saksi LAYA dan Saksi Metro;
 - Bahwa Saksi DEDI menerangkan tidak tahu apakah angsuran sisa pembelian tanah tersebut sudah dibayar atau belum;
 - Bahwa Saksi DEDI menerangkan sekarang yang menempati tanah tersebut adalah Tergugat;
 - Bahwa Saksi DEDI menerangkan jual beli tanah tersebut tidak ada dilakukan di depan notaris, hanya antara Saudara Eteria, Saudara Peni dan saksi-saksi serta saya;
 - Bahwa Saksi DEDI tidak tahu asal usul tanah Saudara Peni tersebut dari mana dan di tanah tersebut sekarang sudah ada bangunan;
3. Saksi METRO, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi METRO menyaksikan jual beli tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi METRO menerangkan tanah yang dijual beli tersebut lokasinya di jalan simpang lima bundaran bukit sawa;
 - Bahwa Saksi METRO menerangkan jual beli tanah tersebut antara Saudara Eteria dengan Saudara Peni, dimana tanah Saudara Peni dijual kepada Saudara Eteria yangmana tanah yang dijual beli tersebut berukuran 16,5 Hektar;
 - Bahwa Jual beli tanah tersebut terjadi di rumah Saudara Eteria saat jam 14.00 WIB siang hari;
 - Bahwa jumlah harga tanah yang dijual beli tersebut Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
 - Bahwa Saksi tidak tanda tangan di kuitansi jual beli tanah tersebut, hanya sebagai saksi saja;
 - Bahwa pihak yang hadir saat terjadi jual beli tanah tersebut adalah Saksi, Saudara Peni beserta isterinya, Saudara Eteria beserta isterinya, Saudara Dedi dan Saudara Laya;
 - Bahwa harga tanah yang disepakati tersebut sudah dibayar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan ada penyerahan uang tunai / cash dan saya ada melihat penyerahan uangnya;
 - Bahwa tanah tersebut kurang pembayarannya, sisa nya diangsur kata mereka;

Halaman 8 dari 16 Putusan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN NgB

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 Saksi pernah melihat tanah tersebut namun Saksi tidak tahu batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa saat terjadi jual beli tanah tersebut, Saksi tidak melihat bukti kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu bukti jual beli tanah tersebut;
- Bahwa jumlah nominal uang yang tertulis di kuitansi tersebut Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa saja yang tandatangan di kuitansi tersebut;
- Bahwa yang pertama tandatangan di kuitansi tersebut saat Saksi datang sudah ada tandatangan di situ namun Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah angsuran sisa pembelian tanah tersebut sudah dibayar atau belum;
- Bahwa setelah pembelian tanah tersebut dibayar Saudara Eteria, saya tidak tahu pembicaraan mereka selanjutnya;
- Bahwa saat jual beli tanah tersebut saya tidak melihat Saudara Peno menyerahkan bukti kepemilikan tanah;
- Bahwa Saksi tidak tahu asal usul tanah Saudara Peno tersebut dari mana;
- Bahwa tahu tanah itu milik Saudara Peno dari jual beli tanah tersebut namun Saksi tidak melihat alas hak tanah tersebut;
- Bahwa setelah jual beli tanah itu, Saudara Peno masih menempati tanah tersebut karena sering lewat situ dan Saudara Peno sering di situ namun saya tidak tahu dia sedang apa;
- Bahwa benar itu tandatangan Saksi di bukti surat kuitansi namun Saksi tidak tahu itu tentang apa;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya tidak mengajukan bukti surat maupun saksi di persidangan walaupun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa pada tanggal 5 Maret 2021 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya secara lisan sebagaimana tersebut dalam berita acara;

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

Halaman 9 dari 16 Putusan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Ngb

Disclaimer

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



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai sebidang tanah yang didalilkan milik Penggugat yang terletak dulunya bernama Sungai Guntuk sekarang Jalan Simpang Lima Bundaran Bukit Sawah seluas 16,5 Ha (enam belas koma lima hektar), dengan ukuran dan batas-batas Sebelah Utara berbatasan dengan Argianto, Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Perumda Alun-alun, Sebelah Selatan berbatasan dengan Ikun / Argianto dan Sebelah Barat berbatasan dengan Sungai Semaliba;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya yang dikemukakan secara lisan dipersidangan telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menolak dalil gugatan Penggugat terkait pembayaran jual beli objek sengketa sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), karena Tergugat baru menerima pembayaran secara tunai sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan sisanya sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) belum dibayar oleh Penggugat, sehingga hal tersebut menjadi alasan Tergugat masih menguasai objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil jawab jinawab serta hasil pemeriksaan setempat (*plaatselijk opnemning en onderzoek/check on the spot*) dalam proses persidangan perkara ini, maka yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah sengketa kepemilikan atas tanah yang letaknya dulu bernama Sungai Guntuk sekarang Jalan Simpang Lima Bundaran Bukit Sawah seluas 16,5 Ha (enam belas koma lima Hektar), dengan ukuran dan batas-batas Sebelah Utara berbatasan dengan Argianto, Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Perumda Alun-alun, Sebelah Selatan berbatasan dengan Ikun / Argianto dan Sebelah Barat berbatasan dengan Sungai Semaliba yang selanjutnya dalam putusan ini disebut tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/ Pasal 283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu dasar kepemilikan atas tanah objek sengketa yang dimiliki oleh Penggugat sehingga dapat ditentukan apakah Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa;

Halaman 10 dari 16 Putusan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Ngb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih jauh mengenai pokok sengketa, para pihak atas dasar kesepakatan yang dibuatnya mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim untuk melakukan perdamaian pada tahap pemeriksaan perkara;

Menimbang, setelah menerima permohonan para pihak untuk melakukan perdamaian, Majelis Hakim sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan menunjuk Asterika, S.H., Hakim pemeriksa perkara untuk menjalankan fungsi Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Maret 2021, upaya perdamaian tersebut berhasil dan untuk itu para pihak telah mengadakan persetujuan berdasarkan Kesepakatan Perdamaian Sebagian Tuntutan Hukum/Objek secara tertulis tertanggal 30 Maret 2021 sebagai berikut:

Pada hari ini Selasa tanggal 30 Maret 2021, bertempat di Pengadilan Negeri Nanga Bulik yang beralamat di Jl. Bukit Hibul Utara No.096, Kota Nanga Bulik, Kabupaten Lamandau, Provinsi Kalimantan Tengah, dalam proses mediasi perkara perdata Nomor 37/Pdt.G/2020/PN.Ngb antara:

Nama : **PENO**
Tempat/Tanggal Lahir : Nanga Bulik, 20 April 1962
Pekerjaan : Petani/Pekebun
Tempat Tinggal : RT.012, Kelurahan Nanga Bulik, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau, Provinsi Kalimantan Tengah
Sebagai TERGUGAT : Selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA

Dan

Nama : **ETERIA SL**
Tempat/Tanggal Lahir : Desa Sekoban, 12 Agustus 1974
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Tempat Tinggal : Desa Sekoban RT.001, Kecamatan Lamandau, Kabupaten Lamandau, Provinsi Kalimantan Tengah
Sebagai : Selanjutnya disebut PIHAK KEDUA
PENGUGAT

Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua dalam perjanjian ini, secara bersama-sama selanjutnya disebut sebagai "PARA PIHAK";

Halaman 11 dari 16 Putusan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Ngb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam rangka mengakhiri sengketa perkara No. 37/Pdt.G/2020/PN.Ngb tanggal 23 Desember 2020 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Nanga Bulik, dengan ini Para Pihak telah mencapai Kesepakatan Perdamaian Sebagian Tuntutan Hukum/Objek dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

Bahwa Pihak Pertama mempunyai sebidang tanah yang terletak di Jalan Perumda RT/RW 12c Desa/Kelurahan Bulik Kecamatan/Kabupaten/Kota Nanga Bulik/Lamandau seluas 3,5 Ha (tiga koma lima Hektar) sebagaimana Surat Keterangan Tanah Adat (SKT – ADAT) Nomor: 140/31/SKT-ADAT/2012 tanggal 9 Juli 2012 dan Surat Keterangan Tanah Adat (SKT – ADAT) Nomor: 140/32/SKT-ADAT/2014 tanggal 6 Januari 2014;

Pasal 2

Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat melakukan jual beli tanah sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 seluas 3,5 Ha (tiga koma lima Hektar) sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

Pasal 3

Bahwa Pihak Pertama menjamin tanah yang diperjualbelikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah benar milik dari Pihak Pertama dan tidak dalam sengketa dengan pihak manapun;

Pasal 4

Bahwa Pihak Kedua telah melunasi kewajibannya dalam jual beli sebagaimana disebutkan pada Pasal 2 kepada pihak pertama terhitung saat kesepakatan ini ditandatangani para pihak;

Pasal 5

Bahwa Pihak Pertama menjamin bahwa objek sengketa adalah milik Pihak Kedua yaitu sebidang tanah yang terletak di Jalan Perumda RT/RW 12c Desa/Kelurahan Bulik Kecamatan/Kabupaten/Kota Nanga Bulik/Lamandau seluas 3,5 Ha (tiga koma lima Hektar);

Pasal 6

Bahwa Pihak Pertama menjamin bahwa setelah pelunasan tersebut, maka Pihak Pertama akan menyerahkan sepenuhnya lahan tersebut kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari terhitung semenjak Para Pihak menandatangani kesepakatan perdamaian ini;

Pasal 7

Bahwa Pihak Pertama menjamin terhitung semenjak ditandatangani kesepakatan perdamaian ini, maka Pihak Kedua berhak sepenuhnya untuk mengelola dan

Halaman 12 dari 16 Putusan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Ngb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguasai tanah tersebut termasuk dan tidak terbatas untuk mengambil manfaat dari tanah tersebut tanpa ada gangguan dari Pihak Pertama terhitung semenjak Para Pihak menandatangani kesepakatan ini;

Pasal 8

Bahwa Para Pihak sepakat baik sekarang maupun dikemudian hari bahwa kesepakatan ini akan tetap berlaku bagi kedua belah pihak yang membuatnya serta tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia dan atau membatalkannya secara sepihak dan kesepakatan ini akan tetap berlaku bagi ahli waris masing-masing pihak;

Pasal 9

Bahwa Para Pihak sepakat dan mengikatkan diri antara satu dengan lainnya bahwa segala biaya yang timbul akibat pelaksanaan dari kesepakatan ini termasuk dengan biaya perkara dalam persidangan hingga dikeluarkannya putusan akan dibebankan kepada Pihak Kedua;

Pasal 10

Bahwa Para Pihak sepakat apabila Para Pihak tidak melaksanakan atau melanggar salah satu kewajibannya sebagaimana yang telah diatur /ditentukan dalam kesepakatan perdamaian ini, maka salah satu pihak bersedia dituntut sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Pasal 11

Bahwa Para Pihak sepakat bahwa kesepakatan perdamaian ini diatur dan di tafsirkan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia dan setiap perselisihan dan perbedaan pendapat yang mungkin timbul baik sekarang maupun dikemudian hari yang diakibatkan pelaksanaan kesepakatan ini, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat namun jika perselisihan diantara Para Pihak tersebut tidak dapat diselesaikan dengan musyawarah dan mufakat, maka Para Pihak sepakat untuk memilih Pengadilan Negeri Nanga Bulik sebagai tempat penyelesaian dari perjanjian ini;

Pasal 12

Bahwa Para Pihak sepakat untuk mengajukan kesepakatan perdamaian ini ke Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Ngb;

Pasal 13

Para pihak sepakat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk memuat Kesepakatan Perdamaian ini ke dalam pertimbangan dan amar putusan;

Halaman 13 dari 16 Putusan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Ngb



Pasal 14

Bahwa Para Pihak menyerahkan permasalahan objek sengketa atau tuntutan hukum yang belum disepakati kepada Majelis Hakim untuk diperiksa dan diadili

Demikianlah Kesepakatan Perdamaian ini dibuat dan ditanda tangani Para Pihak dan Mediator.

Menimbang, bahwa berdasarkan Kesepakatan Perdamaian Sebagian Tuntutan Hukum/Objek tersebut di atas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan sisa objek sengketa yang belum berhasil disepakati oleh para pihak yaitu seluas 13 Ha (tiga belas hektar);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1, bukti P.2, bukti P.3, bukti P.4, bukti P.5, bukti P.6, bukti P.7, bukti P.8, bukti P.9, bukti P.10, bukti P.16, bukti P.17, dan bukti P.18, Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa seluas 16,5 Ha (enam belas koma lima hektar), namun dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut hanya bukti P.7 yang menjelaskan kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa seluas 16,5 Ha (enam belas koma lima hektar) yang diperoleh dari jual beli dari Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti P.7 tersebut hanya merupakan kuitansi jual beli yang tidak dapat dijadikan dasar Penggugat membuktikan kepemilikan atas tanah objek sengketa, karena bukti P.7 bukan merupakan bukti kepemilikan atau penguasaan atas tanah, selain itu hanya bukti P.5, bukti P.10, bukti P.17, dan bukti P.18 yang dapat membuktikan adanya riwayat perolehan tanah objek sengketa dari Tergugat kepada Penggugat atau yang menjelaskan adanya kepemilikan Tergugat atas objek sengketa, sehingga berdasarkan bukti-bukti tersebut maka hanya objek sengketa dengan luas 35.000 M² (tiga puluh lima ribu meter persegi) atau 3,5 Ha (tiga koma lima hektar) lah yang dapat dibuktikan oleh Penggugat sebagai miliknya yang diperoleh dari jual beli sebagaimana dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa bukti P.7 tersebut dihubungkan dengan dalil jawaban lisan Tergugat di persidangan, dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 775 K/Sip/1971 tanggal 6 Oktober 1971 dengan kaidah hukum “bahwa surat jual beli tanah “di bawah tangan” yang diajukan dalam persidangan, kemudian disangkal oleh pihak-pihak lawan, dan tidak dikuatkan dengan alat-alat bukti lainnya, maka surat jual beli tersebut dinilai sebagai alat bukti yang lemah dan belum sempurna”. Maka jelas bukti P.7 tersebut tidak mempunyai dasar kuat membuktikan kepemilikan Penggugat atas objek sengketa seluas 16,5 Ha (enam belas koma lima hektar);



Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Laya, Saksi Dedi Sutanto, Saksi Metro di persidangan tidak satu pun menjelaskan asal usul riwayat perolehan tanah objek sengketa dari Tergugat kepada Penggugat, para saksi hanya menyatakan adanya jual beli tanah seluas 16,5 Ha (enam belas koma lima hektar) antara Penggugat dan Tergugat yang pembayarannya dilakukan dengan cara diangsur;

Menimbang, bahwa bukti P.2 dan bukti P.3 justru menunjukkan riwayat perolehan tanah Penggugat bukan dari Tergugat, sehingga bukti-bukti tersebut jelas tidak ada kaitannya dengan objek sengketa sebagaimana dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada poin 3 dihubungkan dengan bukti P.1, bukti P.4, bukti P.16, menunjukkan adanya kepemilikan pihak lain atas tanah objek sengketa yang tidak ada hubungan hukum dengan tanah milik Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan sisa tanah objek sengketa seluas 13 Ha (tiga belas hektar) sebagaimana objek sengketa yang belum berhasil disepakati oleh para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian sepanjang isi Kesepakatan Perdamaian Sebagian Tuntutan Hukum/Objek di atas;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, RBg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*), Yurisprudensi dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan telah terjadi perdamaian antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana Kesepakatan Perdamaian Sebagian Tuntutan Hukum/Objek secara tertulis tertanggal 30 Maret 2021;
3. Menghukum kedua belah pihak tersebut untuk mentaati dan melaksanakan isi Kesepakatan Perdamaian Sebagian Tuntutan Hukum/Objek di atas;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.565.000,00 (satu juta lima ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Halaman 15 dari 16 Putusan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN NgB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nanga Bulik, pada hari Selasa, tanggal 30 Maret 2021, oleh kami, Tony Arifuddin Sirait, S.H., sebagai Hakim Ketua, Asterika, S.H., dan Istiani, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Ade Andiko, S.H., Panitera Pengganti, serta dihadiri Penggugat dan Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Asterika, S.H.

Tony Arifuddin Sirait, S.H.

Istiani, S.H.

Panitera Pengganti,

Ade Andiko, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Materai	:	Rp10.000,00;
3. Redaksi	:	Rp10.000,00;
4. Proses	:	Rp100.000,00;
5. PNBP	:	Rp30.000,00;
6. Panggilan	:	Rp285.000,00;
7. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.100.000,00;
Jumlah	:	Rp1.565.000,00;

(satu juta lima ratus enam puluh lima ribu rupiah)