



PUTUSAN

Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Unaaha yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**AMRULLAH, S.E**, bertempat tinggal di Kelurahan Molawe, Kecamatan Molawe, Kabupaten Konawe Utara, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andri Darmawan, S.H., M.H., CLA., CIL., CRA., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor "ANDRE DARMAWAN AND ASSOCIATES LAW FIRM" yang berkantor di Mayjend S. Parman Nomor 76 Kelurahan Kemaraya Kecamatan Kendari Barat Kota Kendari Sulawesi Tenggara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Desember 2023, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha tanggal 18 Januari 2024 dibawah Register Nomor 13/HK/LGS/SK/PDT/II/2024/PN Unh, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**Lawan:**

1. **ANDI BASO NURZAIN**, beralamat di jalan Mekar No.67 Kelurahan Kadia, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fuad Ribkan, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor "F. Irwan Susanto, S.H- Yustinus Harjono, S.H & Rekan" yang berkantor di jalan Musi No. 6 C, Cideng, Gambir, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Desember 2023, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha tanggal 25 Januari 2024 dibawah Register Nomor 21/HK/LGS/SK/PDT/II/2024/PN Unh, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. **RIJAL, S. Kom**, beralamat di RT/RW. 05/04 Kelurahan Unaaha, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Konawe Utara, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fuad Ribkan, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor "F. Irwan Susanto, S.H- Yustinus Harjono, S.H & Rekan" yang berkantor di jalan Musi No. 6 C, Cideng, Gambir, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Desember 2023, yang telah terdaftar di Kepaniteraan

Halaman 1 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Unaaha tanggal 25 Januari 2024 dibawah Register Nomor 20/HK/LGS/SK/PDT/I/2024/PN Unh, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. **PT. BUMI SENTOSA JAYA**, berkedudukan di desa Boedingin, Kecamatan Lasolo, Kabupaten Konawe Utara, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

4. **HADIS**, beralamat di Desa Boenaga, Kecamatan Lasolo, Kabupaten Konawe Utara, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aditirta Parlindungan, S.H., M.H dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor "RATUBADIS & PARTNERS" yang berkantor di Epicentrum Walk, 5 Floor Suites South 529 A, Jl. HR Rasuna Said, Karet Kuningan, setiabudi, Jakarta Selatan- 12940, DKI Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 April 2024, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha tanggal 23 April 2024 dibawah Register Nomor 65/ HK/LGS/SK/PDT/IV/2024/PN Unh, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

5. **USMAN**, beralamat di Desa Boenaga Kecamatan Lasolo, kabupaten Konawe Utara, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aditirta Parlindungan, S.H., M.H dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor "RATUBADIS & PARTNERS" yang berkantor di Epicentrum Walk, 5 Floor Suites South 529 A, Jl. HR Rasuna Said, Karet Kuningan, setiabudi, Jakarta Selatan- 12940, DKI Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 April 2024, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha tanggal 23 April 2024 dibawah Register Nomor 66/ HK/LGS/SK/PDT/IV/2024/PN Unh, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V**;

6. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KONawe UTARA**, berkedudukan di jalan trans Sulawesi, Kelurahan Wanggudu, Kecamatan Asera, Kabupaten Konawe Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Leni Megawati Lamato, S.H.,M.M, dan kawan-kawan berdasarkan surat kuasa tanggal 25 Januari 2024, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha tanggal 19 Desember 2023 dibawah Register Nomor 19/HK/LGS/SK/PDT/I/2024/PN Unh, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

Halaman 2 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



7. **TASRAN**, beralamat di Desa Tapumea, Kecamatan Molawe, Kabupaten Konawe Utara, Provinsi Sulawesi Tenggara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fajar Nur Yusuf, S.H dan kawan-kawan Para Advokat pada Kantor “FNY LAW OFFICE” yang berkantor di Kompleks Perumnas Jalan Sao-sao, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Maret 2024, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha tanggal 30 Januari 2024 dibawah Register Nomor 28/HK/LGS/SK/PDT/2/2024/PN Unh, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha pada tanggal 4 Januari 2024 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

##### **I. DASAR HUKUM DIAJUKANNYA GUGATAN**

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Unaaha terhadap Para Tergugat melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata yaitu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”) dengan bunyi sebagai berikut :

*“Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.*

##### **II. URAIAN FAKTA HUKUM**

2. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dengan luas 4 Ha yang dahulu terletak di Desa Boenaga Kecamatan Lasolo Kabupaten Konawe Utara saat ini terletak di Desa Boedingin Kec. Lasolo Kepulauan Kab. Konawe Utara, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Dahulu sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik saudara Listino saat ini berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
- Dahulu sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik saudara Tahang saat ini berbatasan dengan tanah milik Penggugat;



- Sebelah Utara berbatasan dengan kawasan HPT.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Garis Pantai/Laut.

Selanjutnya disebut sebagai “tanah objek sengketa”;

3. Bahwa Penggugat memperoleh sebidang tanah tersebut dari Turut Tergugat II melalui proses jual beli sebagaimana dalam Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 22 November 2011 yang ditandatangani oleh Turut Tergugat II selaku Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli dan diketahui oleh Kepala Desa Boenaga;

4. Bahwa sebelumnya Turut Tergugat II mengolah tanah objek sengketa tersebut sejak tahun 2007 dengan menanam beberapa tanaman Mangga, Pisang dan Jambu dan kemudian dijual kepada Penggugat pada tanggal 22 November 2011 dan selanjutnya objek sengketa diolah dan dikuasai oleh Penggugat;

5. Bahwa pada tahun 2021, secara tiba-tiba ada pihak lain yang menduduki tanah objek sengketa dengan cara melakukan kegiatan pembersihan lahan dan pembangunan terminal khusus (jetty) tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat;

6. Bahwa Penggugat kemudian mencari tau siapa yang telah melakukan aktifitas diatas tanah objek sengketa dan berdasarkan informasi dari Kepala Desa Boedingin bahwa yang melakukan kegiatan pembersihan lahan dan pembangunan jetty adalah Tergugat III dan diatas tanah objek sengketa telah diterbitkan sertifikat atas nama pihak lain;

7. Bahwa atas kejadian tersebut, Penggugat melaporkan ke Kepala Desa Boedingin agar dilakukan mediasi dengan Tergugat III dan dengan pihak lain yang memiliki sertifikat diatas tanah obek sengketa tetapi Tergugat III dan pihak lain yang memiliki sertifikat diatas tanah obek sengketa tidak pernah menghadiri mediasi yang dilakukan oleh Kepala Desa;

8. Bahwa Penggugat kemudian melaporkan sengketa tersebut kepada Turut Tergugat I dan atas laporan dari Penggugat, maka Turut Tergugat I melakukan pengukuran (overlay) dan diperoleh data bahwa tanah milik Penggugat (objek sengketa) tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Hak Milik No. 017 Tahun 2021 seluas 13.540 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik Hak Milik No. 019 Tahun 2021 seluas 21.600 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat II dan berdasarkan informasi sdr. Sainul (pegawai BPN Konawe Utara seksi Pengukuran) menyatakan bahwa



Tergugat I memperoleh tanah dari Tergugat IV dan Tergugat II memperoleh tanah dari Tergugat V;

9. Bahwa Turut Tergugat I juga sudah melakukan mediasi antara Penggugat dengan Tergugat I, II, dan perwakilan dari Tergugat III tapi tidak membuahkan hasil dan perwakilan Tergugat III hanya menjanjikan bahwa pimpinan Tergugat III akan bertemu dengan Penggugat tetapi sampai saat ini pimpinan Tergugat III tidak mau bertemu dengan Penggugat;

10. Bahwa Penggugat juga sudah bertemu dengan Tergugat IV dan V untuk melakukan klarifikasi apakah benar Tergugat IV dan V benar telah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I atau kepada Tergugat II tetapi Tergugat IV mengelak dan menyatakan tidak pernah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I atau kepada Tergugat II yang diperkuat dengan sebuah surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat IV;

### III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT

11. Bahwa Penggugat merupakan pemilik sah sebidang tanah dengan luas 4 Ha yang terletak yang dahulu terletak di Desa Boenaga Kecamatan Lasolo Kabupaten Konawe Utara dan saat ini terletak di Desa Boedingin Kec. Lasolo Kepulauan Kab. Konawe Utara di Desa Boenaga Kecamatan Lasolo Kabupaten Konawe Utara, berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 22 November 2011;

12. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa adalah milik Penggugat, maka tindakan Tergugat IV dan Tergugat V yang mengakui tanah objek sengketa sebagai tanah miliknya dan kemudian mengalihkan tanah objek sengketa masing-masing kepada Tergugat I dan Tergugat II yang dilanjutkan dengan tindakan Tergugat I dan Tergugat II mendaftarkan tanah objek sengketa kepada Turut Tergugat I serta Tindakan Turut Tergugat I yang menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I dan Tergugat II serta tindakan Tergugat III yang membangun terminal khusus (jetty) diatas tanah objek sengketa merupakan perbuatan yang melanggar hak Penggugat sebagai pemilik sah tanah objek sengketa sehingga termasuk perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*);

13. Bahwa sebagai konsekuensi lebih lanjut dari perbuatan melawan hukum Para Tergugat sebagaimana yang diuraikan diatas maka segala surat atau dokumen yang terbit yaitu Sertifikat Hak Milik Hak Milik No. 017 Tahun 2021 seluas 13.540 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik Hak Milik No. 019 Tahun 2021 seluas 21.600 M<sup>2</sup> atas nama





Tergugat II dan/atau surat/dokumen apapun yang diterbitkan untuk dan/atau atas nama Para Tergugat atau pihak lain yang mendapatkan hak dari Para Tergugat tersebut patut dinyatakan tidak sah dan batal sehingga tidak berkekuatan hukum terhadap objek sengketa

#### IV. KERUGIAN PENGGUGAT

14. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan sengaja oleh Tergugat I, II, III, IV dan V, telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi Penggugat yang dapat diperhitungkan secara immateriil (moril) maupun materiil;

15. Bahwa kerugian mana secara immateriil tidak terkirakan yaitu perasaan tidak dihargai, diremehkan dan perampasan hak secara sewenang-wenang oleh Tergugat I, II, III, IV dan V, kerugian immaterial sulit dihitung namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp 1.000.000.000. (satu milyar rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat;

16. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, secara materiil Penggugat juga sudah dan akan terus mengalami kerugian, karena Tergugat I dan Tergugat II telah mendaftarkan tanah objek sengketa sebagai miliknya dan Tergugat III telah membangun Jetty diatas tanah objek sengketa sehingga menghalangi Penggugat untuk memanfaatkan tanah miliknya tersebut.

Kerugian mana diperhitungkan sebagai sewa tanah objek sengketa sebesar Rp. 500.000.000. ( lima juta rupiah) per tahun terhitung sejak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menguasai tanah objek sengketa sekira pada awal Tahun 2021 sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap yang diperhitungkan selama 2 tahun sebesar Rp. 500.000.000 x 2 tahun = Rp. 1.000.000.000. yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat;

17. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah mendaftarkan tanah objek sengketa sebagai miliknya dan Tergugat III telah membangun terminal khusus (jetty) diatas tanah objek sengketa padahal tanah objek sengketa adalah tanah milik Penggugat, maka sudah sepatutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk mengosongkan lalu menyerahkan tanpa syarat tanah objek sengketa



kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa beban tanggungan apapun di atasnya;

18. Bahwa dengan diajukannya gugatan ini, Penggugat mempunyai persangkaan yang kuat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya akan mengalihkan tanah sengketa pada pihak/orang lain yang tentunya akan menambah kerugian yang besar bagi Penggugat, untuk itu Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Unaaha agar tanah objek sengketa diletakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*);

19. Bahwa untuk menghindari kerugian lebih lanjut bagi Penggugat akibat adanya kegiatan Tergugat III di dalam terminal khusus (jetty), maka beralasan hukum bagi Penggugat untuk memohon kepada Majelis Hakim agar Tergugat III diperintahkan untuk menghentikan segala aktifitas terminal khusus (jetty) pada objek sengketa sampai ada putusan mengenai pokok perkara yang berkekuatan hukum tetap;

20. Bahwa agar putusan ini berdaya paksa, patut bila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000. (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan mematuhi secara suka rela putusan perkara ini;

21. Bahwa selain itu sudah sepatutnya pula menurut hukum, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

#### V. TUNTUTAN

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Penggugat dengan ini memohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Unaaha yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

#### DALAM PROVISI

1. Memerintahkan Tergugat III untuk menghentikan segala aktifitas terminal khusus (jetty) pada objek sengketa sampai ada putusan pokok perkara yang berkekuatan hukum tetap;
2. Menghukum Tergugat III untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan provisi dalam perkara ini kepada Penggugat;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa tanah objek sengketa yaitu sebidang tanah dengan luas 4 Ha yang dahulu terletak di Desa Boenaga Kecamatan Lasolo Kabupaten Konawe Utara saat ini terletak di Desa Boedingin Kec. Lasolo Kepulauan Kab. Konawe Utara, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Dahulu sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik saudara Listino saat ini berbatas dengan tanah milik Penggugat;
- Dahulu sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik saudara Tahang saat ini berbatas dengan tanah milik Penggugat;
- Sebelah Utara berbatasan dengan kawasan HPT.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Garis Pantai/Laut.

adalah sah milik Penggugat;

3. Menyatakan tindakan Tergugat IV dan Tergugat V yang mengakui tanah objek sengketa sebagai tanah miliknya dan kemudian mengalihkan tanah objek sengketa masing-masing kepada Tergugat I dan Tergugat II yang dilanjutkan dengan tindakan Tergugat I dan Tergugat II mendaftarkan tanah objek sengketa kepada Turut Tergugat I serta Tindakan Turut Tergugat I yang menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I dan Tergugat II serta tindakan Tergugat III yang membangun terminal khusus (jetty) diatas tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*);

4. Menyatakan segala surat atau dokumen yang terbit yaitu Sertifikat Hak Milik Hak Milik No. 017 Tahun 2021 seluas 13.540 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik Hak Milik No. 019 Tahun 2021 seluas 21.600 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat II dan/atau surat/dokumen apapun yang diterbitkan untuk dan/atau atas nama Para Tergugat atau pihak lain yang mendapatkan hak dari Para Tergugat tersebut patut dinyatakan tidak sah dan batal sehingga tidak berkekuatan hukum terhadap tanah objek sengketa;

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapapun yang mendapatkan hak dari Para Tergugat untuk mengosongkan lalu menyerahkan tanpa syarat tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa beban tanggungan apapun diatasnya;

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat yaitu kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000. (satu milyar rupiah)

Halaman 8 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### 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

dan kerugian materiil yang diperhitungkan sebagai sewa tanah objek sengketa sebesar Rp. 1.000.000.000. (satu milyar rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000. (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan mematuhi putusan perkara ini;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya -ex aequo et bono-;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, masing-masing menghadap kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat III tidak pernah hadir tanpa alasan yang sah;

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 Radeza Oktaziela, S.H., M.Kn. Hakim pada Pengadilan Negeri Unaaha, sebagai Mediator;

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

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang hadir dalam persidangan diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik dan oleh karena Tergugat III tidak pernah hadir maka tidak bisa diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik sehingga berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. maka persidangan dilaksanakan secara *hybrid*;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama melalui kuasanya telah memberikan surat jawaban pada tanggal 23 April 2024, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 9 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### 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

## DALAM EKSEPSI

### PENGADILAN NEGERI UNAAHA TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA AQUO SECARA ABOLUTE (EXCEPTIE VAN ONBEVEGHEID)

1. Bahwa berdasarkan petitum surat gugatan penggugat pada halaman 9 poin 4 menyatakan sebagai berikut:

“4. Menyatakan segala surat atau dokumen yang terbit yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 017 tahun 2021 seluas 13.540 M2 atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 019 Tahun 2021 seluas 21.600 M2 atas nama Tergugat II dan/atau surat /dokumen apapun yang diterbitkan untuk dan/atau atas nama Para Tergugat atau pihak lain yang mendapatkan hak dari Para Tergugat tersebut patut dinyatakan tidak sah dan batal sehingga tidak berkekuatan hukum terhadap tanah Obyek Segketa.”.

Berdasarkan hal tersebut diatas yang dikemukakan Penggugat dalam petitum surat gugatannya maka Pengadilan Negeri Unaaha tidak berwenang mengadili perkara aquo karena untuk menyatakan TIDAK SAH dan BATAL Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 017 tahun 2021 seluas 13.540 M2 atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 019 Tahun 2021 seluas 21.600 M2 atas nama Tergugat II, bukanlah wewenang PENGADILAN NEGERI UNAAHA melainkan wewenang PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

Hal tersebut sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.620 K/Pdt/1999 tanggal 19 Desember 1999 kaidah hukumnya sebagai berikut:

*“bila yang digugat adalah badan atau pejabat tata usaha Negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut maka, yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri”*

RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA TAHUN 2020 (SEMA NOMOR 10 TAHUN 2020) Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung pada tanggal 29 November – 1 Desember 2020

“..... Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN).”

Dengan demikian berdasarkan hal hal tersebut diatas yang Berwenang Mengadili perkara aquo adalah PENGADILAN TATA USAHA NEGARA bukan PENGADILAN NEGERI UNAAHA.

Halaman 10 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



EXCEPTIO OBSCUR LIBEL (GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR)

2. Bahwa dalam gugatan Penggugat telah menggugat ANDI BASO NURZAIM selaku TERGUGAT I, RIJAL selaku TERGUGAT II, PT. BUMI SENTOSA JAYA selaku TERGUGAT III, HADIS selaku TERGUGAT IV, USMAN selaku TERGUGAT V, BADAN PERTANAHAN NASIONAL KONAWE UTARA selaku TURUT TERGUGAT I, TASRAN selaku TURUT TERGUGAT II.

3. Bahwa kemudian dalam petitum penggugat pada halaman 9-10 poin 3, 6, 7 yang menyatakan sebagai berikut:

*"3. Menyatakan Tergugat IV dan tergugat V yang mengakui tanah objek sengketa sebagai tanah miliknya dan kemudian mengalihkan tanah objek sengketa masing-masing kepada Tergugat I dan Tergugat II dilanjutkan dengan tindakan Tergugat I dan Tergugat II mendaftarkan tanah objek sengketa kepada Turut Tergugat I serta tindakan Turut Tergugat I yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I dan Tergugat II serta tindakan Tergugat III yang membangun terminal khusus (jetty) diatas tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad)"*

*"6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat yaitu kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dan kerugian materiil yang diperhitungkan sebagai sewa tanah objek sengketa sebesar Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah) secara tunai seketika dan sekaligus setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap"*

*"7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (DWANGSOM) sebesar Rp. 5.000.000 setiap hari keterlambatan mematuhi putusan perkara ini"*

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas jika dicermati gugatan penggugat mendalilkan yang menjual tanah milik penggugat adalah Tergugat IV dan Tergugat V disisi lain Penggugat merasa Tergugat I, II, III, IV, V serta Turut Terugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat namun kemudian aneh bin ajaib Penggugat menuntut ganti kerugian terbatas pada Tergugat I tergugat II dan tergugat III dengan demikian menurut hemat Tergugat I dan Tergugat II Penggugat masih ragu ragu dalam menentukan siapa siapa yang benar benar dianggap merugikan penggugat.



Menurut terminology yuridis, Surat Gugatan PENGUGAT seperti itu adalah tidak jelas alias kabur (Obscuri Libeli), karena itu cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;

EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM ( PIHAK PIHAK YANG DIJADIKAN TERGUGAT TIDAK LENGKAP ) ;

4. Bahwa telah ternyata dengan jelas selain Surat Gugatan Obscuri Libeli, juga Pihak - Pihak yang dijadikan TERGUGAT dalam Surat Gugatan tidak lengkap, terbukti PENGUGAT menggugat Tergugat IV dan tergugat V yang mengakui tanah objek sengketa sebagai tanah miliknya dan kemudian mengalihkan tanah objek sengketa masing-masing kepada Tergugat I dan Tergugat II

5. Bahwa perlu diketahui bersama transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah objek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat IV dan Tergugat V dibuat dihadapan dan diketahui oleh Kepala Desa Boedingi, oleh karenanya keterlibatan kepala Desa Boedingi dalam transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah objek sengketa seharusnya ikut digugat untuk terangnya perkara aquo.

6. Bahwa sebagaimana dalil penggugat dalam gugatannya pada halaman 3 poin 3 yang menyatakan sebagai berikut:

*"3. Penggugat memperoleh sebidang tanah tersebut dari turut tergugat II melalui proses jual beli sebagaimana dalam surat keterangan jual beli tanah tertanggal 22 November 2011 Yang ditandatangani oleh turut tergugat II selaku penjual dan penggugat sebagai pembeli dan diketahui oleh kepala desa boenaga."*

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas terdapat keterlibatan kepala desa boenaga, oleh karenanya kepala Desa Boenaga pada transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah objek sengketa Penggugat , seharusnya ikut sebagai pihak tergugat, untuk terangnya perkara aquo

7. Bahwa oleh karena lokasi objek sengketa adalah berada diwilayah pemerintah Desa Boedingi yang dapat menjelaskan serta yang lebih mengetahui kondisi, siapa yang menguasai dan memiliki objek sengketa adalah Kepala Desa Boedingi dan transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah objek sengketa Penggugat diketahui oleh kepala desa Boenaga, maka oleh karena peranan kepala desa Desa Boedingi dan Kepala Desa Boenaga dalam perkara ini sangatlah cukup banyak serta agar perkara



ini menjadi terang benderang maka selayaknya kepala desa juga harus diikuti sertakan dalam perkara ini.

Dengan demikian jelaslah sudah bahwa Pihak Pihak yang dijadikan TERGUGAT dalam Surat Gugatan PENGGUGAT tidak lengkap ( Plurium litis consortium ), karena itu cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard ).

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang Tergugat I dan Tergugat II kemukakan dalam bagian eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa segala hal apa yang tidak dijawab dan atau tidak ditanggapi oleh Tergugat I dan Tergugat II, hal tersebut bukan berarti diakui kebenarannya, akan tetapi semata-mata karena Tergugat I dan Tergugat II meyakini secara hukum dalil-dalil dalam gugatan tersebut tidak benar dan/atau tidak terbukti sama sekali dan/atau sama sekali tidak ada relevansinya dengan perkara aquo.
4. Sesuai dengan pasal1865 KUHperdata setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikannya adanya hak atau peristiwa tersebut
5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan penggugat pada II. Uraian Fakta Hukum pada poin 2 sampai dengan poin 10. Sebagai berikut:

**I.OBYEK SENGKETA BERDASARKAN SHM NO 017 MERUPAKAN MILIK TERGUGAT I DAN SHM NO. 19 MERUPAKAN MILIK TERGUGAT**

**II.**

6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 2 yang menyatakan pada pokoknya penggugat memiliki sebidang tanah dengan luas 4 Ha yang dahulu terletak di desa Boenaga kecamatan Lasolo kabupaten Konawe Utara, saat ini terletak di desa Boedingi, kecamatan Lasolo kepulauan kabupaten Konawe Utara. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II juga menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 3 yang menyatakan:





"3. Penggugat memperoleh sebidang tanah tersebut dari turut tergugat II melalui proses jual beli sebagaimana dalam surat keterangan jual beli tanah tertanggal 22 November 2011 yang ditandatangani oleh turut tergugat II selaku penjual dan penggugat sebagai pembeli, dan diketahui oleh kepala desa boenaga."

Dalil penggugat tersebut mengada-ngada berdasarkan imajinasi penggugat sendiri karena, obyek sengketa adalah merupakan hak milik dari tergugat I dan Tergugat II berdasarkan berdasarkan SHM no. 17 dan SHM no. 19, yang telah melalui proses administrasi dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## II. TRANSAKSI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH ANTARA TERGUGAT I DAN TERGUGAT II DENGAN TERGUGAT IV DAN TERGUGAT V SAH MENURUT HUKUM

7. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara TERGUGAT I DAN TERGUGAT II dengan TERGUGAT IV DAN TERGUGAT V adalah transaksi jual beli tanah objek sengketa. Oleh karenanya tanah objek sengketa setatusnya adalah tanah adat yang belum bersertifikat maka transaksi dilakukan dengan cara pengalihan hak atas tanah yang dilaksanakan dihadapan, ditandatangani dan di ketahui oleh Kepala Desa.

8. Bahwa pada tanggal 7 November 2020 telah dilangsungkan transaksi Pengalihan hak atas tanah antara Tergugat I selaku pihak yang menerima pengalihan dengan Tergugat IV selaku pihak yang mengalihkan, atas tanah seluas 13.549 M2 berdasarkan surat Keterangan Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 yang dilaksanakan dihadapan, diketahui dan turut ditandatangani oleh Kepala Desa Boedingi adalah sah dan mengikat menurut hukum

9. Bahwa pada tanggal 7 November 2020 telah dilangsungkan transaksi Pengalihan hak atas tanah antara Tergugat II selaku pihak yang menerima pengalihan dengan Tergugat V selaku pihak yang mengalihkan, atas tanah seluas 21.601 M2 berdasarkan surat Keterangan Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 yang dilaksanakan dihadapan, diketahui dan turut ditandatangani oleh Kepala Desa Boedingi adalah sah dan mengikat menurut hukum

10. Bahwa apabila diteliti secara seksama, cermat, isi dan maksud tujuannya dari transaksi Pengalihan hak atas tanah tersebut secara yuridis dapat diungkapkan hal-hal sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a) Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 dan Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 yang dibuat secara sah antara Tergugat I dengan Tergugat IV dan Tergugat II dan Tergugat V adalah mengikat sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya (*conventio est lex*) antara lain sebagai berikut:

- Adanya kata sepakat :  
Antara Tergugat I dan Tergugat II selaku pembeli (menerima pengalihan) dan Tergugat IV dan Tergugat V selaku penjual (mengalihkan) telah mencapai kata sepakat mengenai tanah beserta kondisi, luas dan harganya telah disepakati.
- Adanya kecakapan :  
Karena transaksi dilakukan oleh orang-orang dewasa yang sehat jasmani dan rohani dan bukan antara orang-orang dibawah pengampunan / *curatele*.
- Suatu hal tertentu  
Objeknya ada, harganya pun ada telah ditentukan dan disepakati bersama-sama dan telah bayar lunas.
- Suatu sebab tertentu  
Yang dijual sebidang tanah milik Tergugat IV dan Tergugat V.

b) Jual beli sebidang tanah berikut bangunannya tersebut dilakukan secara TUNAI dan TERANG yaitu harganya wajar dan telah dibayar lunas dan pelaksanaannya dihadapan pejabat yang berwenang, karenanya jual beli tanah aquo telah sah menurut hukum.

11. Dengan demikian proses pembuatan dan penandatanganan Kesepakatan Pengalihan Hak telah didasari kata sepakat serta dalam keadaan sadar dan tidak dalam keadaan khilaf, terpaksa maupun tertipu, sebab Surat Keterangan pengalihan Hak atas tanah tersebut terlebih dahulu telah DIBACAKAN dan dipahami maksud dan tujuan ditandatangani Surat Keterangan pengalihan Hak atas tanah tersebut oleh para pihak dan saksi-saksi sehingga telah memenuhi ketentuan, syarat-syarat hukum dan prosedur perundang-undangan yang berlaku karenanya sah menurut hukum.

12. Bahwa Surat Keterangan pengalihan Hak atas tanah Aquo merupakan fakta hukum suatu pernyataan kemauan pembuat tanda

Halaman 15 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



tangan yang membuktikan pihak Tergugat I dan Tergugat II selaku pembeli (menerima pengalihan) dan Tergugat IV dan Tergugat V selaku penjual (mengalihkan) sudah menyatakan apa yang ditulis dalam Surat Keterangan pengalihan Hak atas tanah tersebut benar peristiwa dan kejadiannya.

**III. PRINSIP KEHATI – HATIAN TELAH DIJALANKAN OLEH TERGUGAT I DAN TERGUGAT II**

13. Bahwa sebelum Tergugat I dan Tergugat II melakukan pembelian tanah objek sengketa terlebih dahulu Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan prinsip kehati hatian sebagai berikut:

- a. Pada pertengahan tahun 2020 Tergugat I dan Tergugat II mencari tahu kepada Kepala Desa dan menanyakan secara detail tentang siapa pemilik tanah objek sengketa, berapa luasan ada tau tidak tumpang tindih, siapa yang menguasai obyek sengketa dan-lain lain terhadap objek tanah tersebut.
- b. Kemudian Tergugat I dan Tergugat II juga meneliti tanah objek sengketa tidak dalam sitaan, tidak dalam sengketa perkara dengan pihak lain.
- c. Dan juga Tergugat I dan Tergugat II meneliti Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/ Hak Tanggungan;

14. Bahwa setelah hal-hal tersebut diatas telah dijalankan oleh Tergugat I dan Tergugat II kemudian Tergugat I dan Tergugat II melakukan negosiasi harga dengan Tergugat IV dan Tergugat V, kemudian setelah ada kesepakatan harga dan cara pembayaran maka Tergugat I dan Tergugat II menindak lanjuti dengan penandatanganan kesepakatan pengalihan hak atas tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 dan Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 sekaligus melaksanakan kewajiban pembayaran secara tunai, lunas, tuntas kepada Tergugat IV dan Tergugat V.

**IV. PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO 017 SELUAS 13.540 M2 ATAS NAMA TERGUGAT I DAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO 019 SELUAS 21.600 M2 ATAS NAMA TERGUGAT II TELAH MELALUI PROSES KADASTRAL DAN ADMINISTRASI SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa setelah melakukan transaksi Kesepakatan Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 dan Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 Tergugat I dan Tergugat II kemudian mengajukan Permohonan Pendaftaran Hak Atas Tanah dan/atau permohonan administrasi guna Peningkatan Hak Atas Tanah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) kepada Turut Tergugat I.

16. Bahwa setelah Tergugat I dan Tergugat II memenuhi dan melengkapi seluruh persyaratan administrasi yang diperuntukkan guna Peningkatan Hak Atas Tanah kepada Turut Tergugat I maka, selanjutnya Turut Tergugat I menindaklanjuti dengan melakukan penelitian terhadap Data Yuridis dari dokumen-dokumen yang telah di serahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II selaku pemohon.

Selain itu juga Turut tergugat I telah melakukan penelitian dan peninjauan Data Fisik dengan meninjau lokasi dan mengukur tanah, menerbitkan gambar situasi/surat ukur, memproses pertimbangan Panitia A, pengumuman, pengesahan pengumuman.

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II selaku pemohon Peningkatan Hak Atas Tanah telah memenuhi seluruh kewajiban kepada negara yang diamatkan oleh perraturan perundang-undangan dengan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan luas yang tercantum dalam gambar situasi, dan yang terakhir Turut Tergugat I menerbitkan sertifikat hak atas tanah.

17. Bahwa selama proses pengumuman yang dilakukan oleh Turut Tergugat I tidak ada tidak ada pihak pihak yang berkebaratan termasuk Penggugat. Sehingga penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 017 Seluas 13.540 M2 Atas Nama Tergugat I Dan Sertifikat Hak Milik No 019 Seluas 21.600 M2 Atas Nama Tergugat II telah sah secara hukum.

## V. PENGUGAT TIDAK YAKIN/RAGU-RAGU SEBAGAI PEMILIK TANAH OBYEK SENGKETA.

18. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada Poin 3 halaman 3 menyatakan:

*"3. Penggugat memperoleh sebidang tanah tersebut dari turut tergugat II melalui proses jual beli sebagaimana dalam surat keterangan jual beli tanah tertanggal 22 November 2011 yang ditandatangani oleh turut tergugat II selaku penjual dan penggugat sebagai pembeli, dan diketahui oleh kepala desa boenaga."*

Halaman 17 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

### 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)



19. Akan tetapi di sisi lain Penggugat meminta kepada Turut Tergugat II berupa Surat Pernyataan Tertanggal 25 Maret 2023 yang Tergugat I dan Tergugat II ketahui melalui aplikasi *E-Court* MA, yang pada pokoknya menyatakan Turut Tergugat I telah menjual tanah kepada penggugat pada tahun 2011, tanah tersebut digunakan oleh Tergugat III.

20. Berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II berpendapat bahwa Penggugat masih ragu akan kebenaran dan keabsahan isi jual beli obyek sengketa yang dilakukan antara Penggugat dengan Turut Tergugat II pada tahun 2011, oleh karena keraguan penggugat tersebut maka Penggugat meminta kepada Turut Tergugat II untuk membuat surat pernyataan Tertanggal 25 Maret 2023, agar Penggugat dapat mengajukan Gugatan dalam perkara *aquo*.

21. Terhadap hal-hal tersebut diatas tergugat I dan Tergugat II merangkum kejanggalan-kejanggalan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Turut Tergugat II antara lain sebagai berikut:

- a) Jika Jual beli benar-benar terjadi kenapa penggugat masih meminta surat pernyataan tertanggal 25 Maret 2023?
- b) Obyek sengketa berada di desa boedingi sedangkan Turut Tergugat II berada di desa Tapuemea kecamatan Molawe kabupaten Konawe Utara, yang jaraknya jauh dengan obyek sengketa.
- c) Jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat II dilakukan pada tahun 2011, setelah kurang lebih 13 tahun tidak dilakukan Peningkatan Hak Atas tanah, akan tetapi setelah ada kegiatan pada Obyek Sengketa dan tanah tersebut dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II, baru Penggugat mengklaim sebagai pemilik tanah obyek sengketa.
- d) Penggugat dan Turut Tergugat II diduga bersekongkol dengan menciptakan situasi seolah-oleh terjadi jual beli untuk mencari mencari keuntungan dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III hal tersebut di buktikan berdasarkan Jawaban dari turut tergugat II terhadap Perkara *Aquo* yang meminta dalam petitem jawaban mengabulkan seluruh gugatan Penggugat.

## VI. TINDAKAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT II TIDAK DILAKUKAN SECARA MELAWAN HUKUM.

22. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik sah sebidangan tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 17 dan SHM No. 19, yang





terletak didesa Boedingi, Kecamatan Lasolo Kepulauan, Kabupaten Konawe Utara.

23. Bahwa perolehan hak atas tanah tersebut diatas berdasarkan transaksi Kesepakatan Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 dan Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 dilaksanakan sebagaimana amanat ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang berbunyi: *"Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan"* sehingga jual beli hak atas tanah tersebut sah menurut hukum dan jual beli bukanlah suatu peristiwa melawan hukum.

24. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II mengajukan permohonan Peningkatan Hak Atas Tanah kepada Turut Tergugat I bukanlah suatu peristiwa atau perbuatan Melawan Hukum dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II sudah menjalankan kewajiban sesuai amanat undang-undang melalui Proses Kadastral termaksud tidak terbatas pemeriksaan Data Yuridis dan Data Fisik yang dilakukan oleh Turut Tergugat I.

25. Dengan demikian dalil dari Penggugat terhadap Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat terpenuhi dan seluruh dalil-dalil dari Penggugat hanya menurut selernya sendiri, hanya berdasarkan asumsi-asumsi belaka dari Penggugat, oleh karenanya tuduhan penggugat tersebut adalah FITNAH YANG KEJI, oleh karenanya cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

**VII. TERGUGAT I DAN TERGUGAT II MEMBANTAH TENTANG KERUGIAN PENGGUGAT.**

26. Bahwa dalil kerugian Penggugat yang dikemukakan sangatlah janggal dan tidak berdasar sama sekali yang kami tanggapi sebagai berikut:

a) Tergugat I Dan Tergugat II Tidak Pernah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Mengenai Tuntutan Ganti Rugi Penggugat Adalah Tidak Berdasarkan Alas Hukum Sama Sekali.

27. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 11 sampai dengan 21 Penggugat telah mengalami kerugian materiil, dan imateriil dengan perincian sebagai berikut:

Halaman 19 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## a) KERUGIAN IMATERIIL

Perasaan tidak dihargai, diremehkan. Dan perampasan hak secara sewenang-wenang yang sulit dihitung yang di derita Penggugat adalah sebesar :

Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

yang harus di bayar secara tunai, seketika dan sekaligus setelah putusan ini berkekuatan tetap.

## b) KERUGIAN MATERIIL

Diperhitungkan sebagai sewa tanah obyek sengketa sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta) /pertahun yang diperhitungkan selama 2 tahun dengan rician sebagai berikut:

2 Tahun X Rp. 500.000.000,- = Rp. 1.000.000.000,-

28. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan yang bersifat melawan hukum, maka tuntutan ganti rugi yang dikarang dan dibuat – buat, direkayasa sedemikian manipulatif oleh Para Penggugat serta tidak ada dasar hukumnya sama sekali, maka tuntutan tersebut demi hukum haruslah ditolak.

## b) Perhitungan Kerugian Materiil, Yang tidak di Perhitungkan Secara Jelas dan Nyata.

29. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 8 Mei 1980 Nomor 550 K/Sip/1979, yang diantaranya: *"Bahwa petitum ke 4 s/d 6 dari Penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian";*

30. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 28 Mei 1984 Nomor 588 K/Sip/1983, yang diantaranya: *"Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna".*

31. Bahwa Kerugian materiil merupakan kerugian yang senyatanya diderita dan dapat dihitung jumlahnya berdasarkan nominal uang sehingga ketika tuntutan materiil dikabulkan dalam putusan maka penilaian dilakukan secara objektif.



32. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan diatas, kerugian di derita oleh penggugat bukanlah merupakan kerugian materiil dengan alasan sebagai berikut:

- a. Perhitungan Kerugian materiil yang tuntutan adalah kerugian sebagai sewa tanah obyek sengketa, yang merupakan perhitungan yang tidak pasti dikarenakan harga sewa yang tidak diketahui harga sewa pada umumnya pada wilayah obyek sengketa.
  - b. Perhitungan kerugian materiil tidak wajar dikarenakan harga sewa berlipat-lipat dibandingkan Harga tanah wajar di sekitar wilayah obyek sengketa.
  - c. Kerugian sewa adalah merupakan potensi kerugian yang timbul di kemudian hari, jika tanah tersebut disewakan.
- c) Mengenai Permohonan Sita Jaminan.

33. Permohonan sita jaminan yang diajukan Penggugat dalam surat gugatannya tidak didukung dengan bukti – bukti awal yang cukup, fakta – fakta otentik selain hanya berdasarkan dugaan – dugaan spekulatif dan imajiner nakal Penggugat belaka yang tidak berdasarkan hukum sama sekali, karenanya dimohon pula perhatian Pengadilan akan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No.15 tahun 1975 tanggal 01 Desember 1975 tentang Sita Jaminan yang berbunyi:

*“Agar Para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga Sita Jaminan (conservatoir beslaag) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberi oleh undang-undang (pasal 227 HIR/261 R.Bg)”*

34. Agar dalam Conservoir Beslaag serta surat ketetapan yang mengabulkan tersebut alasan-alasan apa yang menyebabkan conservoir beslaag diadakan penelitian terlebih dahulu tentang adanya alasan yang di kemukakan oleh pemohon oleh karena permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan tidak beralasan sama sekali, serta tidak didukung bukti-bukti yang sah/otentik, haruslah ditolak oleh Pengadilan.

35. Permohonan Sita Jaminan maupun gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum (ongeggrond) karena yang sesungguhnya melakukan perbuatan melawan hukum adalah Penggugat sendiri dan bukan Tergugat I dan Tergugat II.



d) Mengenai Dwangsom

36. Mengenai uang paksa setiap hari lalai melaksanakan isi putusan yang dalam petitum gugatan poin 7 tuntutan untuk membayar ganti rugi sejumlah uang maka tuntutan uang paksa haruslah ditolak hal ini sesuai dengan yurisprudensi MA tanggal 26 februari 1973 K/SIP/1972 yang menyatakan "*tuntutan uang paksa tidak dapat dikabulkan karena tuntutan yang dikabulkan mengenai pembayaran utang*".

e) Mengenai Provisi

37. Bahwa mengenai permohonan agar putusan dalam perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding verzet maupun kasasi hanya dapat dijatuhkan dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan dan keputusan demikian sangat eksepsional sifatnya, sedangkan mengenai perkara ini tidak ada hal-hal yang memerlukan keputusan yang sangat eksepsional sifatnya dan oleh karenanya permohonan tersebut haruslah ditolak. Dan permohonan *Uit Voorbaar Bij Voorraad* ini tidak memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.04 tahun 2001.

VIII. TERGUGAT I DAN TERGUGAT II ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK, DILINDUNGI UNDANG UNDANG

38. Bahwa proses penandatanganan dan pelaksanaan Hak dan Kewajiban terhadap Kesepakatan Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 dan Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 yang dibuat di hadapan dan diketahui oleh Kepala Desa Boedingi telah didasari kata sepakat serta dalam keadaan sadar dan tidak dalam keadaan khilaf, terpaksa maupun tertipu, sebab Surat Keterangan Pengalihan Hak Atas Tanah tersebut terlebih dahulu telah DIBACAKAN secara seksama, dipahami maksud dan tujuannya dan ditandatangani para pihak serta saksi-saksi sehingga telah memenuhi ketentuan dan syarat-syarat pasal 1320 KUH Perdata, serta dilakukan prinsip prinsip kehati-hatian selanjutnya dilakukan proses Pemohonan Peningkatan Hak Atas Tanah oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga terbit Sertifikat Hak Milik No. 017 Seluas 13.540 M2 Atas Nama Tergugat I Dan Sertifikat Hak Milik No 019 Seluas 21.600 M2 Atas Nama Tergugat II dengan melalui proses kadastral / pemeriksaan oleh Turut Tergugat I.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39. Bahwa berdasarkan RUMUSAN HUKUM HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2012 SUB IX menyatakan sebagai berikut:

"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah)"

Dengan demikian nyatalah bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah Pembeli yang beritikad baik, yang harus dilindungi oleh peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi.

## DALAM REKONVENSI

40. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam bagian kompensi tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian rekonpensi ini.

41. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik sah sebidangan tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 17 dan SHM No. 19, yang terletak didesa Boedingi, Kecamatan Lasolo Kepulauan, Kabupaten Konawe Utara, berdasarkan proses kadastral sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang diatur menurut hukum.

42. Bahwa perolehan hak atas tanah tersebut diatas berdasarkan transaksi Kesepakatan Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 dan Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020

43. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi dengan menarik Penggugat I dan II rekonvensi/Tergugat I dan II konvensi adalah tidak berdasar hukum karena:

a. Penggugat rekonvensi I dan II /Tergugat konvensi, sama sekali tidak terlibat atau tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat rekonvensi/para Penggugat konvensi

b. Sebagaimana dalam gugatan Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi menjelaskan bahwa Penggugat I dan II rekonvensi/Tergugat I dan II konvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum sehingga merugikan Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi dikarenakan Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi merasa perampasan hak Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi.

44. Bahwa seharusnya Penggugat kovensi/ Tergugat rekonvensi tidak mengikutsertakan Penggugat Rekovensi I dan II /Tergugat I dan II Konvensi dalam gugatan aquo namun Tergugat rekonvensi/penggugat konvensi secara

Halaman 23 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

### 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)





semena mena telah menarik Penggugat rekonvensi I dan II /Tergugat I dan II konvensi tanpa mempertimbangkan keterkaitan dan atau hubungan hukumnya dengan permasalahan hukum dalam gugatan aquo.

Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi juga seharusnya meneliti terlebih dahulu apakah benar Penggugat rekonvensi I dan II /Tergugat I dan II konvensi memiliki hubungan hukum sehingga merugikan sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan aquo.

45. Bahwa oleh karena Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi telah melakukan kesalahan dan atau kelalaian dengan menarik/ mengikutsertakan Penggugat I dan II rekonvensi/Tergugat I dan II konvensi dalam gugatan aquo, hal mana telah menimbulkan kerugian materiil dan imateriil bagi Penggugat I dan II rekonvensi/Tergugat I dan II konvensi berupa:

c. Kerugian materiil

Bahwa Penggugat I dan II rekonvensi/Tergugat I dan II konvensi harus mengeluarkan biaya- biaya untuk menghadiri persidangan serta mempertahankan kepentingannya di hadapan pengadilan sehingga menimbulkan biaya sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) yang harus di bayar secara tunai, lunas, tuntas kepada Penggugat I dan II Rekovens / Tergugat I dan Tergugat II Konvensi .

d. Kerugian imateriil

Kerugian imateriil yang timbul karena terganggunya nama baik dan kredibilitas Penggugat I dan II rekonvensi/Tergugat I dan II konvensi dikalangan masyarakat, tetangga dan kalangan bisnis akibat adanya perkara hukum di pengadilan yang mengikutsertakan Penggugat I dan II rekonvensi/Tergugat I dan II konvensi secara salah dan keliru tanpa dasar hukum, selain itu kerugian imateriil juga yang timbul oleh karena telah tersitanya tenaga waktu dan pikiran Penggugat I dan II rekonvensi/ Tergugat I dan II konvensi akibat adanya gugatan aquo,walaupun kerugian ini sukar dinilai dengan materi namun untuk mempermudah pengadilan Penggugat menuntut kerugian immaterial sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah ) yang harus di bayar secara tunai, lunas, tuntas kepada Penggugat I dan II Rekovens / Tergugat I dan Tergugat II Konvensi .

46. Bahwa dengan demikian Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi jelas merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*

Maka berdasarkan hal-hal terurai diatas Tergugat I dan II Konvensi /Tergugat I dan II Rekonsensi mohon Pengadilan Negeri Unaha memutuskan sebagai berikut:

## DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II.

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak atau menyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat.

### DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi untuk seluruhnya dari Penggugat I dan II Rekonsensi.
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada Penggugat I dan II Rekonsensi.
3. Menyatakan Surat Kesepakatan Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 dan Surat Kesepakatan Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 adalah sah dan mengikat menurut hukum;
4. Menyatakan Penggugat I dan II Rekonsensi adalah Pembeli atas sebidang tanah objek sengketa dengan itikad baik dilindungi oleh undang-undang;
5. Menyatakan Penggugat I dan II Rekonsensi adalah pemegang hak yang sah atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 017 Seluas 13.540 M2 Atas Nama Penggugat I Rekonsensi Dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No 019 Seluas 21.600 M2 Atas Nama Penggugat II Rekonsensi.
6. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi kepada PENGUGAT sebagai berikut :

- Kerugian materiil sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah)
- Kerugian imateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Yang harus di bayar secara tunai, lunas, tuntas kepada Penggugat I dan II Rekonsensi.

### DALAM KONVENSI DAN REKOVENSI

- Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara.

Halaman 25 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Unaaha berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya berdasarkan *ex aequo et bono*;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV dan Tergugat V secara bersama-sama melalui kuasanya telah memberikan surat jawaban pada tanggal 30 April 2024, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

Bahwa TERGUGAT IV dan TERGUGAT V dengan tegas menolak dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam gugatan *a quo*, kecuali dalil-dalil yang diakui dan dinyatakan secara tegas kebenarannya oleh PENGGUGAT.

### A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

Pengadilan Negeri Unaaha (selanjutnya disebut “PN Unaaha”) tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara 01/PDT.G/2024/ PN.UNH dikarenakan objek sengketa dalam perkara *a quo* termasuk dalam objek sengketa di bidang Tata Usaha Negara sehingga yang berwenang memeriksa dan memutus objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari.

Adapun alasan-alasan yang menjadi dasar hukum PN Unaaha tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara *aquo* adalah sebagai berikut:

1. Bahwa dalam Petitum Penggugat pada angka 4 (empat) menyatakan:

“4. Menyatakan segala surat atau dokumen yang terbit yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 017 tahun 2021 seluas 13.540 M2 atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 019 Tahun 2021 seluas 21.600 M2 atas nama Tergugat II dan/atau surat /dokumen apapun yang diterbitkan untuk dan/atau atas nama Para Tergugat atau pihak lain yang mendapatkan hak dari Para Tergugat tersebut patut dinyatakan tidak sah dan batal sehingga tidak berkekuatan hukum terhadap tanah Obyek Sengketa.”

2. Bahwa berdasarkan Petitum nomor 4 dari Penggugat tersebut diatas, maka gugatan tersebut seharusnya diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Obyek sengketa Perkara *Aquo* yang dimohonkan untuk dibatalkan merupakan Keputusan Kata Usaha Negara.

3. Bahwa Obyek Gugatan Perkara *in casu* adalah:

Halaman 26 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### 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

- Milik (SHM) No. 017 tahun 2021 seluas 13.540 M2 atas nama Tergugat I, yang ditandatangani oleh dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Utara / Turut Tergugat I.
- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 019 Tahun 2021 seluas 21.600 M2 atas nama Tergugat II yang ditandatangani oleh dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Utara / Turut Tergugat I.

b. Obyek Sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat Konkret, Individual dan Final.

4. Objek Sengketa Perkara Aquo merupakan sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan penetapan tertulis (beschikking) yang bersifat:

- Konkret, dikarenakan berwujud penetapan tertulis yang diterbitkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara, dalam hal ini adalah Turut tergugat I yang telah menerbitkan Objek-Objek Sengketa TUN;
- Individual, dikarenakan Objek-Objek Sengketa TUN ditujukan secara tertentu kepada suatu subyek hukum tertentu, atau
- Final, karena Turut Tergugat I secara definitif berdasarkan kewenangan yang diberikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang undangan, tidak memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain, serta telah menimbulkan akibat hukum, sehingga dengan diterbitkannya Objek-Objek Sengketa mengakibatkan/ mengalami kerugian.

5. Objek-Objek Sengketa TUN yang dijadikan objek dalam Gugatan a quo, jelas dan nyata merupakan suatu "penetapan tertulis" (beschikking) yang dikeluarkan dan menjadi kewenangan pejabat tata usaha negara, yaitu Turut Tergugat I (authority, gezag).

c. Penggugat sudah menempuh/melaksanakan Upaya Administratif pada Gugatan Tata Usaha Negara.

6. Bahwa Penggugat melaksanakan Haknya dengan melakukan Upaya Administrasi sebagaimana diamanatkan dalam

Halaman 27 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



pasal 1 ayat (16) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi, yaitu:

*"16. Upaya Administrasi sebagai proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan."*

7. Bahwa sebagaimana dalam Pasal 48 ayat (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan:

*"(2). Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan."*

8. Bahwa sebagaimana hal tersebut diatas Penggugat dalam Positanya pada halaman 4 Angka 8 dan 9, menyatakan:

*"8. Bahwa penggugat kemudian melaporkan sengketa tersebut kepada turut tergugat I Dan atas laporan dari penggugat maka turut tergugat I melakukan pengukuran (overlay) dan diperoleh data bahwa tanah milik penggugat (objek sengketa) tumpang tindih dengan sertifikat hak milik nomor No. 17 Tahun 2021 seluas 13.540 m<sup>2</sup> Atas nama tergugat I dan Sertifikat hak milik nomor No.019 Tahun 2021 seluas 21600 m<sup>2</sup> atas nama tergugat II dan berdasarkan informasi Sdr. Sainul (Pegawai BPN Konawe utara seksi pengukuran) menyatakan bahwa tergugat I memperoleh tanah dari tergugat IV dan tergugat II memperoleh tanah dari tergugat V*

*9. Bahwa turut tergugat I juga sudah melakukan mediasi antara penggugat dengan tergugat I, II, dan perwakilan dari tergugat III tapi tidak membuahkan hasil dan perwakilan tergugat III hanya menjanjikan bahwa pimpinan tergugat III akan bertemu dengan penggugat*





*tetapi sampai saat ini pimpinan Tergugat III tidak mau bertemu dengan penggugat"*

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Objek Sengketa dalam Perkara a quo Merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikualifikasikan dalam Ketentuan Pasal 1 angka 9 UU No. 51/2009 jo. Pasal 87 UU No. 30/2014.

10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 48 ayat (2) Jo. 50 Undang undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU No. 5/1986), Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.

11. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 UU No. 51/2009, yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

12. Bahwa Pasal 87 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut UU No. 30/2014), telah memperluas makna Keputusan Tata Usaha Negara sebagai:

- a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.

13. Bahwa sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.620 K/Pdt/1999 tanggal 19 Desember 1999 kaidah hukumnya sebagai berikut:

*"bila yang digugat adalah badan atau pejabat tata usaha Negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut maka, yang berwenang untuk*



*mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri”*

14. Bahwa Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2020 (SEMA Nomor 10 Tahun 2020) Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung pada tanggal 29 November – 1 Desember 2020 menyatakan:

*“..... Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupa-kan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN).”*

15. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, yaitu khususnya dalam petitum nomor 4 yaitu Pembatalan SHM No. 017 tahun 2021 atas nama Tergugat I dan SHM No. 019 Tahun 2021 atas nama Tergugat II yang ditandatangani dan di terbitkan diterbitkan oleh Turut Tergugat I dan telah dilaksanakannya upaya administrasi oleh Penggugat sebagaimana dalam Posita halaman 4 Angka 8, dan dilaksanakannya Upaya penyelesaian oleh Turut Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam Posita halaman 4 Angka 9, maka selanjutnya Penggugat seharusnya mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat IV dan Tergugat V uraikan tersebut di atas, maka Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan Tergugat IV dan Tergugat V beralasan hukum dan patut untuk diterima sehingga yang mulia Majelis Hakim PN Unaaha yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara *a quo* berkenan menerima Eksepsi Kompetensi Absolut Kami dan menyatakan PN Unaaha tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara *a quo*.

## **B. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (DILATORIA EXCEPTIE)**

Gugatan PENGGUGAT Premature (*Dilatoria Exceptie*) karena atas objek sengketa dalam perkara *a quo*, Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat IV dan Tergugat II dengan Tergugat V belum pernah dibatalkan, atau tidak pernah dinyatakan batal oleh putusan pengadilan atau pejabat berwenang terkait.

16. Bahwa berdasarkan Petitum Penggugat dalam halaman 9 angka 4, penggugat hanya meminta pembatalan:

a. Milik (SHM) No. 017 tahun 2021 seluas 13.540 M2 atas nama Tergugat I, yang ditandatangani oleh dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Utara / Turut Tergugat I.



b. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 019 Tahun 2021 seluas 21.600 M2 atas nama Tergugat II yang ditandatangani oleh dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Utara / Turut Tergugat I.

17. Bahwa dalam Posita penggugat pada halaman 5 angka12 menyatakan sebagai berikut:

"12. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa adalah milik penggugat, maka tindakan tergugat IV dan tergugat V yang mengakui tanah objek sengketa Sebagai tanah miliknya dan kemudian mengalihkan tanah objek sengketa masing masing kepada tergugat I dan tergugat II yang di lanjutkan Dengan tindakan tergugat I dan tergugat II mendaftarkan tanah objek sengketa kepada turut tergugat I serta tindakan turut tergugat I yang menerbitkan sertifikat hak milik atas nama tergugat I dan tergugat II serta tindakan tergugat III yang membangun terminal khusus (Jetty) di atas tanah objek sengketa merupakan perbuatan yang melanggar hak penggugat sebagai pemilik sah tanah objek sengketa sehingga termasuk perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad)"

18. Bahwa jika dihubungkan antara dalil posita dalam halaman 5 angka12 dengan Petitum halaman 9 angka 4, maka nampak jelas sekali jika gugatan penggugat terlalu dini (*prematur*) untuk diajukan gugatan pembatalan SHM/obyek sengketa, selayaknya Penggugat meyelesaikan terlebih dahulu tentang sengketa kepemilikan atau setidaknya mengajukan pembatalan Pengalihan hak / Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat IV dan Tergugat V.

Oleh karena Eksepsi Gugatan Prematur (*Dilatoria Exceptie*) yang diajukan Tergugat IV dan Tergugat V beralasan hukum, maka sudah sepatutnya yang mulia Majelis Hakim menerima Eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### C. GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSOTIUM*)

Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak dikarenakan dalil-dalil gugatan tidak mengikut sertakan Kepala Desa Boenaga dan Kepala Desa Boedingi sebagai pihak dalam perkara *Aquo*.

19. Bahwa sebagaimana Posita Penggugat pada halaman 3 angka 3 yang menyatakan sebagai berikut:



“3. Penggugat memperoleh sebidang tanah tersebut dari turut tergugat II melalui proses jual beli sebagaimana dalam surat keterangan jual beli tanah tertanggal 22 November 2011 Yang ditandatangani oleh turut tergugat II selaku penjual dan penggugat sebagai pembeli dan diketahui oleh kepala desa boenaga.”

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas terdapat pihak Kepala Desa Boenaga, oleh karenanya kepala Desa Boenaga pada transaksi jual beli Penggugat dengan Turut Tergugat II, selayaknya ikut sebagai pihak tergugat dalam perkara aquo, dikarenakan Kepala Desa Boenaga adalah pihak lebih mengetahui dan lebih paham atas tanah obyek sengketa dimaksud.

20. Bahwa Pengalihan Hak Atas Tanah objek sengketa (Jual Beli) antara Tergugat I dengan Tergugat IV dan Tergugat II dengan Tergugat V dibuat, ditandatangani yang diketahui oleh Kepala Desa Boedingi, oleh karenanya Pihak lain yaitu kepala Desa Boedingi dalam Pengalihan Hak Atas Tanah objek sengketa (Jual Beli) sepatutnya dan selayaknya ikut digugat sebagai Pihak dalam perkara aquo untuk memperjelas dan memperterang perkara Aquo.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat IV dan Tergugat V tersebut di atas terhadap Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium litis consortium*) yang diajukan Tergugat IV dan Tergugat V, maka beralasan hukum untuk diterima sehingga sudah sepatutnya yang mulia Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### D. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL).

Gugatan Penggugat Kabur dikarenakan dalil-dalil gugatan dalam posita saling bertentangan dengan dalil-dalil gugatan dalam posita lainnya pada perkara Aquo

21. Penggugat dalam Positanya pada halaman 5 angka 10, menyatakan:

“5. Bahwa penggugat juga sudah bertemu dengan tergugat IV dan V untuk melakukan klarifikasi apakah benar tergugat IV dan V benar telah menjual tanah objek sengketa kepada tergugat I atau kepada tergugat II tetapi tergugat IV mengelak dan menyatakan tidak pernah menjual tanah objek sengketa kepada tergugat I atau



kepada tergugat II yang diperkuat dengan sebuah surat pernyataan yang dibuat oleh tergugat IV”

22. Bahwa kemudian di sisi lain dalam posisinya pada halaman 5 angka 12 menyatakan:

“12. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa adalah milik penggugat, maka tindakan tergugat IV dan tergugat V yang mengakui tanah objek sengketa Sebagai tanah miliknya dan kemudian mengalihkan tanah objek sengketa masing masing kepada tergugat I dan tergugat II yang di lanjutkan Dengan tindakan tergugat I dan tergugat II mendaftarkan tanah objek sengketa kepada turut tergugat I serta tindakan turut tergugat I yang menerbitkan sertifikat hak milik atas nama tergugat I dan tergugat II serta tindakan tergugat III yang membangun terminal khusus (Jetty) di atas tanah objek sengketa merupakan perbuatan yang melanggar hak penggugat sebagai pemilik sah tanah objek sengketa sehingga termasuk perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad)”

23. Bahwa terhadap hal tersebut diatas, di sisi lain Penggugat menyatakan tergugat IV tidak pernah melakukan jual beli, di sisi lain Tergugat IV yang mengakui tanah obyek sengketa sebagai tanahnya dan mengalihkan kepada Tergugat I dan Tergugat II. Sehingga dalil Posita Penggugat sangat membingungkan, apakah tanah obyek sengketa dimaksud sudah di alihkan atau tidak oleh Tergugat IV ???

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat IV dan Tergugat V tersebut di atas terhadap Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Exceptio Obscur Libel*) yang diajukan Tergugat IV dan Tergugat V, maka beralasan hukum untuk diterima sehingga sudah sepatutnya yang mulia Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA

24. Bahwa apa yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi, mohon dianggap sebagai telah diuraikan disini dan menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak dapat terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini.

25. Bahwa Tergugat IV dan Tergugat V menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, terkecuali apa yang dengan tegas diakui kebenarannya.

26. Bahwa dalam hal yang tidak dijawab atau tidak ditanggapi oleh Tergugat IV dan Tergugat V, bukan berarti diakui kebenarannya, akan tetapi





karena meyakini secara hukum dalil-dalil dalam gugatan tersebut tidak benar atau tidak dapat dibuktikan kebenarannya sama sekali atau sama sekali tidak ada relevansinya dengan perkara aquo.

27. Bahwa benar tanah obyek sengketa milik Tergugat IV dan Tergugat V, dahulu berada di wilayah pemerintah Desa Boenaga, oleh karena adanya pemekaran wilayah desa sehingga tanah obyek sengketa saat ini berada pada wilayah pemerintah desa Boedingi.

28. Bahwa benar Tergugat IV sebagai warga desa yang bertempat tinggal /berdiam di desa Boenaga adalah selaku pemilik tanah obyek sengketa, yang sejak tahun 2001 telah diolah atau digarap oleh Tergugat IV dan dilakukan pengalihan/ jual beli kepada Tergugat I pada tahun 2020.

29. Bahwa benar Tergugat V sebagai warga desa yang berdiam/bertempat tinggal di desa Boenaga adalah selaku pemilik tanah obyek sengketa, yang sejak tahun 2001 telah di olah atau digarap oleh Tergugat V dan dilakukan pengalihan/ jual beli kepada Tergugat I pada tahun 2020.

30. Bahwa Tergugat IV dan V menolak seluruh dalil Penggugat pada halaman 3 angka 2, karena tanah yang di klaim oleh Penggugat yang berasal dari Turut Tergugat II adalah tanah milik Tergugat IV dan Tergugat V .

E. KEJANGGALAN DAN DIRAGUKANNYA KEABSAHAN SURAT KETERANGAN JUAL BELI TANAH TERTANGGAL 22 NOVEMBER 2011 ANTARA PENGGGAT DAN TURUT TERGUGAT II.

31. Bahwa tergugat IV dan Tergugat V menolak dalil posita Penggugat pada halaman 3 angka 3 yang menyatakan:

*" 3. Penggugat memperoleh sebidang tanah tersebut dari turut tergugat II melalui proses jual beli sebagaimana dalam surat keterangan jual beli tanah tertanggal 22 November 2011 yang ditandatangani oleh turut tergugat II selaku penjual dan penggugat sebagai pembeli, dan diketahui oleh kepala desa boenaga."*

32. Bahwa kejanggalan-kejanggalan dan diragukannya keabsahan surat keterangan jual beli tanah tertanggal 22 November 2011 antara Turut Tergugat II dengan Penggugat antara lain:

a. Turut Tergugat II bukanlah warga atau penduduk yang berdiam atau bertempat tinggal di wilayah Desa Boenaga



maupun Desa Boedingi, akan tetapi Turut Tergugat II merupakan warga atau berdiam/bertempat tinggal di wilayah Desa Tapuemea, yang berjarak sangat jauh dengan lokasi tanah sengketa dimaksud, untuk mencapai lokasi tanah obyek sengketa, Turut Tergugat II harus menyebrangi/mengarungi lautan dengan mengendarai kapal laut selama kurang lebih 2 jam, dengan jarak kurang lebih 25 kilometer, hal ini sangatlah diragukan jika Turut Tergugat II mengolah/menggarap tanah obyek sengketa dimaksud dengan luasan 4 Hektar.

b. Penggugat bukanlah warga atau penduduk yang berdiam atau bertempat tinggal di wilayah Desa Boenaga maupun Desa Boedingi, akan tetapi Penggugat adalah warga atau penduduk yang berdiam atau bertempat tinggal di wilayah Desa Kelurahan Molawe yang berjarak sangat jauh dengan lokasi tanah sengketa dimaksud, untuk mencapai lokasi tanah obyek sengketa, Tergugat harus menyebrangi/mengarungi lautan dengan mengendarai kapal laut selama kurang lebih 4 jam, dengan jarak kurang lebih 45 kilometer, hal ini sangatlah diragukan jika Penggugat mengolah/menggarap tanah obyek sengketa dimaksud dengan luasan 4 Hektar.

c. Bahwa profesi/pekerjaan Penggugat bukanlah seorang Petani/Berkebun maupun Nelayan, akan tetapi Profesi/Pekerjaan Penggugat adalah sebagai Aparatur Sipil Negara/Pegawai Negeri Sipil, hal ini sangat mustahil dan tidak mungkin penggugat dapat melakukan pengolahan dan penggarapan pada tanah obyek sengketa, Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas penggugat berhalusinasi bahwa penggugatlah yang melakukan penguasaan dan pengolahan tanah obyek sengketa sebagaimana dalil gugatan penggugat pada halaman 3 angka 4 yang menyatakan:

*"4. Bahwa sebelumnya turut tergugat II mengolah tanah objek sengketa tersebut sejak tahun 2007 dengan menanam beberapa tanaman mangga, pisang dan jambu dan kemudian dijual kepada penggugat pada 22 November 2011 dan selanjutnya objek sengketa diolah dan dikuasai oleh penggugat."*

Halaman 35 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Bahwa Penggugat menciptakan situasi seolah-olah melakukan pembelian dari Turut Tergugat II setelah Penggugat mengetahui ada kegiatan usaha pertambangan dari Tergugat III, jika memang benar-benar tanah obyek sengketa dikuasi oleh Penggugat sejak tahun 2011, kenapa Penggugat tidak segera melakukan Peningkatan Hak pada Kantor Pertanahan Terkait??? Kenapa Tergugat mulai mengklaim setelah ada kegiatan usaha pertambangan dari Tergugat III????

e. Bahwa Penggugat meminta kepada Turut Tergugat II untuk membuat dan menandatangani Surat Pernyataan Tertanggal 25 Maret 2023 yang Tergugat IV dan Tergugat V ketahui pada website E-Court Mahkamah Agung, yang pada intinya Turut Tergugat II menyatakan telah menjual tanah kepada penggugat pada tahun 2011, hal tersebut sangatlah aneh dan janggal jika dihubungkan dengan keberadaan surat keterangan jual beli tanah tertanggal 22 November 2011 antara Turut Tergugat II dengan Penggugat, dikarenakan jika Penggugat benar-benar sebagai pembeli tanah obyek sengketa mengapa masih membutuhkan surat pernyataan dari Turut Tergugat II, oleh karenanya tergugat IV dan V menganggap surat keterangan jual beli tanah tertanggal 22 November 2011 diduga dibuat, ditandatangani dan disusun dengan situasi dan kondisi yang tidak sebenarnya.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat IV dan Tergugat V tersebut di atas terhadap Kejanggalan Dan Diragukannya Keabsahan Surat Keterangan Jual Beli Tanah Tertanggal 22 November 2011 Antara Pengggat Dan Turut Tergugat II yang diajukan Tergugat IV dan Tergugat V, maka beralasan hukum untuk diterima sehingga sudah sepatutnya yang mulia Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dan membatalkan surat keterangan jual beli tanah tertanggal 22 November 2011.

**F. SURAT PERNYATAAN TERGUGAT IV TERTANGGAL 8 NOVEMBER 2022 DAN 5 MARET 2023 TELAH DIBANTAH, DICABUT, DAN DINYATAKAN TIDAK BERLAKU.**

33. Bahwa Pengugat dalam dalil posita pada halaman 5 angka 10 menyatakan:

Halaman 36 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### 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)



*"10. Bahwa penggugat juga sudah bertemu dengan tergugat IV dan V untuk melakukan klarifikasi apakah benar tergugat IV dan V Benar telah menjual tanah objek sengketa kepada tergugat I atau tergugat II tetapi tergugat IV mengelak dan menyatakan tidak pernah menjual tanah objek sengketa kepada tergugat I atau kepada tergugat II yang diperkuat dengan sebuah surat pernyataan yang dibuat oleh tergugat IV."*

34. Bahwa pada tanggal 8 November 2022 pada sore hari Tergugat IV sedang berada di rumah sepulang dari bekerja, tiba-tiba ada tamu yang mengaku mendapatkan perintah dari Oknum Anggota Kepolisian meminta menjemput Tergugat IV untuk datang ke rumah Bapak Hardin yang pada waktu menjabat sebagai mantan Sekdes Desa Boenaga.

35. Bahwa setelah Tergugat IV tiba/sampai di rumah bapak Hardin ternyata sudah ada Penggugat, Bapak Hardin, dan lainnya yang saya lupa, tanpa banyak basa-basi Tergugat IV langsung ditanya "Apakah pernah menjual Laut??", oleh karena Tergugat IV merasa tidak pernah merasa menjual laut, tanpa membaca serta mengetahui dari isi dan maksud Surat Pernyataan tertanggal 8 November 2022, Tergugat langsung diminta untuk menandatangani surat yang sudah ada dan sudah bermaterai, dikarenakan kondisi yang ramai dan ketakutan dikarenakan adanya oknum anggota kepolisian dan tidak pernah bermasalah dengan hukum serta karena merasa tidak pernah menjual laut dan merasa dihakimi seperti orang bersalah, maka Tergugat IV mau menandatangani.

36. Bahwa pada tanggal 25 Maret 2023 Tergugat IV kembali diminta untuk datang ke rumah Bapak Faisal yang pada waktu menjabat sebagai mantan Kepala Desa Boenaga, dan juga pada saat itu dihadiri oleh 5 orang lainnya yang diantaranya hadir Penggugat yang meminta kembali Tergugat IV untuk menandatangani surat pernyataan, yang Tergugat IV tidak mengetahui dari isi dan maksud Surat Pernyataan tertanggal 25 Maret 2023.

37. Bahwa pada tanggal 2 Agustus 2023, Tergugat IV menyatakan mencabut dan membatalkan Surat Pernyataan tertanggal 8 November 2022 dan surat Pernyataan tanggal 25 Maret 2023, yang mana surat tersebut sudah disampaikan secara langsung kepada Penggugat pada saat proses Mediasi terhadap Upaya administrasi dari Turut Tergugat I.



38. Bahwa Bapak Hardin selaku Mantan Sekretaris Desa Boenaga dan saat ini sebagai kepala desa Boenaga yang ikut menandatangani Surat Pernyataan tertanggal 8 November 2022 dan surat Pernyataan tanggal 25 Maret 2023, juga telah memberikan pernyataan yang pada intinya mencabut dan/atau membatalkan Surat Pernyataan tanggal 8 November dan Pernyataan tanggal 25 Maret 2023.

39. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Surat Pernyataan tanggal 8 November dan Pernyataan tanggal 25 Maret 2023 sudah tidak memiliki kekuatan hukum terhadap pernyataan dari Tergugat IV dan tidak memiliki kekuatan pembuktian sejak tanggal 2 Agustus 2023.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat IV tersebut di atas terhadap Surat Pernyataan Tergugat IV Tertanggal 8 November 2022 Dan 5 Maret 2023 Telah Dibantah, Dicabut, Dan Dinyatakan Tidak Berlaku yang diajukan Tergugat IV, maka beralasan hukum untuk membatalkan surat pernyataan Tergugat IV dan menerima dalil-dalil Tergugat IV sehingga sudah sepatutnya yang mulia Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**DALAM REKOPENSI**

40. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam bagian kompensi tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian rekompensi ini.

**G. JUAL BELI YANG DILAKUKAN PENGGUGAT REKOPENSI I /TERGUGAT KONPENSI IV DAN PENGGUGAT REKOPENSI II/TERGUGAT KONPENSI V KEPADA TERGUGAT KONPENSI I DAN TERGUGAT KONPENSI II BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

41. Bahwa Tergugat Kompensi I adalah pemilik sah atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 17 dan Tergugat Kompensi II adalah pemilik sah atas sebidangan tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 19, yang terletak didesa Boedingi, Kecamatan Lasolo Kepulauan, Kabupaten Konawe Utara.

42. Bahwa Penggugat Rekompensi I/Tergugat Kompensi IV dan Penggugat Rekompensi II/Tergugat Kompensi V, adalah selaku warga atau penduduk yang berdiam atau bertempat tinggal di wilayah Desa Boenaga, telah menguasai tanah obyek sengketa dan melakukan pengolahan/penggarapan sejak tahun 2001.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

43. Bahwa Penggugat Rekopensi I/Tergugat Konpensi IV dan Penggugat Rekopensi II/Tergugat Konpensi V selama menguasai tanah obyek sengketa dan melakukan pengolahan/penggarapan tidak pernah melihat atau menemukan adanya orang lain yang melakukan penguasaan tanah obyek sengketa dan melakukan pengolahan/penggarapan, terlebih lebih adanya Surat Keterangan Jual Beli Tanah Tertanggal 22 November 2011 antara Tergugat Rekopensi/Penggugat Konpensi dan Turut Tergugat Konpensi II.

44. Bahwa perolehan hak atas tanah Tergugat Konpensi I dan Tergugat Konpensi II tersebut diatas diperoleh/berdasarkan:

a. Surat Kesepakatan Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 antara Penggugat Rekopensi I/Tergugat Konpensi IV dengan Tergugat Konpensi I, dan

b. Surat Kesepakatan Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 antara Penggugat Rekopensi II/Tergugat Konpensi V dengan Tergugat Konpensi II

Yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga jual beli hak atas tanah tersebut sah menurut hukum dan jual beli bukanlah suatu peristiwa perbuatan melawan hukum.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat Rekopensi I/Tergugat Konpensi IV dan Penggugat Rekopensi II/Tergugat Konpensi V tersebut di atas, perbuatan peralihan/jual beli dimaksud sah menurut hukum dan jual beli bukanlah suatu peristiwa perbuatan melawan hukum maka beralasan hukum untuk menyatakan Surat Kesepakatan Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 dan Surat Kesepakatan Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 sah dan mengikat serta membatalkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah Tertanggal 22 November 2011 sehingga sudah sepatutnya yang mulia Majelis Hakim menerima Gugatan Penggugat Rekopensi I dan Gugatan Penggugat Rekopensi II untuk seluruhnya.

**H. TERGUGAT IV DAN TERGUGAT V ADALAH PENJUAL BERITIKAD BAIK**

45. Bahwa Penggugat Rekopensi I/Tergugat Konpensi IV dan Penggugat Rekopensi II/Tergugat Konpensi V telah menguasai tanah obyek sengketa dan melakukan pengolahan/penggarapan obyek sengketa secara terus menerus, kemudian Penggugat Rekopensi

Halaman 39 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### 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

I/Tergugat Konkensi IV dan Penggugat Rekopensi II/Tergugat Konkensi V mengalihkan/menjual kepada Tergugat Konkensi I dan Tergugat Konkensi II berdasarkan Surat Kesepakatan Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 dan Surat Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 yang ditandatangani dan dibuat di hadapan oleh Kepala Desa Boedingi dengan kata sepakat serta dalam keadaan sadar dan tidak dalam keadaan khilaf, terpaksa maupun tertipu, yang telah dilaksanakan secara lunas dan tuntas.

Dengan demikian nyatalah bahwa Penggugat Rekopensi I/Tergugat Konkensi IV dan Penggugat Rekopensi II/Tergugat Konkensi V adalah Penjual yang beritikad baik, yang harus dilindungi oleh peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi.

## I. KERUGIAN MATERIIL DAN IMATERIIL PENGGUGAT REKOPENSI I/TERGUGAT KONPENSI IV DAN PENGGUGAT REKOPENSI II/TERGUGAT KONPENSI V

46. Bahwa oleh karena Tergugat rekopensi/penggugat konkensi telah melakukan kesalahan dengan mengajukan gugatan dengan data yang diduga diragukan kebenarannya serta tidak menarik Pihak Kepala Desa, sehingga menimbulkan ketakutan, tertekan dan merasa stress bagi Penggugat Rekopensi I/Tergugat Konkensi IV dan Penggugat Rekopensi II/Tergugat Konkensi V, Penggugat Rekopensi I/Tergugat Konkensi IV dan Penggugat Rekopensi II/Tergugat Konkensi V hanyalah masyarakat kecil, dari desa kecil yang berprofesi sebagai berkebun dan/atau nelayan, selama hidupnya tidak pernah berhubungan dengan permasalahan hukum, dengan pendidikan rendah, maka dengan tindakan Tergugat rekopensi/penggugat konkensi mengintimidasi, menekan Penggugat Rekopensi I/Tergugat Konkensi IV dan Penggugat Rekopensi II/Tergugat Konkensi V dan melakukan perbuatan melawan hukum, sudah sepatutnya Tergugat rekopensi/penggugat konkensi memberikan ganti rugi kepada Penggugat Rekopensi I/Tergugat Konkensi IV dan Penggugat Rekopensi II/Tergugat Konkensi V, berupa:

### a. Kerugian materiil

Bahwa Penggugat Rekopensi I/Tergugat Konkensi IV dan Penggugat Rekopensi II/Tergugat Konkensi V harus mengeluarkan biaya- biaya untuk menghadiri persidangan serta mempertahankan

Halaman 40 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepentingannya di hadapan pengadilan sehingga menimbulkan biaya sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) yang harus di bayar secara tunai, lunas, tuntas kepada Penggugat Rekopensi I/Tergugat Konpensi IV dan Penggugat Rekopensi II/Tergugat Konpensi V, setelah adanya putusan kekuatan hukum tetap.

## b. Kerugian imateriil

Kerugian imateriil yang diderita karena terganggunya nama baik dan kredibilitas Penggugat Rekopensi I/Tergugat Konpensi IV dan Penggugat Rekopensi II/Tergugat Konpensi V dikalangan masyarakat, tetangga/ tempat tinggal desa akibat adanya perkara hukum di pengadilan yang mengikutsertakan Penggugat Rekopensi I/Tergugat Konpensi IV dan Penggugat Rekopensi II/Tergugat Konpensi V, selain itu kerugian imateriil juga yang timbul oleh karena telah habis tenaga waktu dan pikiran Penggugat Rekopensi I/Tergugat Konpensi IV dan Penggugat Rekopensi II/Tergugat Konpensi V akibat gugatan *aquo*, walaupun kerugian ini sulit untuk dinilai dengan nilai, Penggugat Rekopensi I/Tergugat Konpensi IV dan Penggugat Rekopensi II/Tergugat Konpensi V menuntut kerugian immaterial sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah ) yang harus di bayar secara tunai, lunas, seketika kepada Penggugat Rekopensi I/Tergugat Konpensi IV dan Penggugat Rekopensi II/Tergugat Konpensi V setelah adanya putusan kekuatan hukum tetap.

Maka berdasarkan hal-hal terurai diatas Penggugat Rekopensi I/Tergugat Konpensi IV dan Penggugat Rekopensi II/Tergugat Konpensi V mohon Pengadilan Negeri Unaaha memutus sebagai berikut:

### DALAM KONPENSI

#### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi dari Penggugat Rekopensi I/Tergugat Konpensi IV dan Penggugat Rekopensi II/Tergugat Konpensi V untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Unaaha tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara gugatan Tergugat Rekopensi/Penggugat Konpensi secara Absolut;
- Menyatakan Gugatan Tergugat Rekopensi/Penggugat Konpensi Prematur (*Dilatoria Exceptie*);
- Menyatakan Gugatan Tergugat Rekopensi/Penggugat Konpensi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consotium*);

Halaman 41 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### 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

- Menyatakan Gugatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpesi Kabur (Exceptio Obscur Libel).

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpesi untuk seluruhnya atau menyatakan Gugatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpesi tidak dapat diterima.

## DALAM REKONPENSII

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi I/Tergugat Konpesi IV dan Penggugat Rekonsensi II/Tergugat Konpesi V untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Kesepakatan Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 dan Surat Kesepakatan Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 adalah sah dan mengikat menurut hukum;
3. Menyatakan Surat Pernyataan tertanggal 8 November 2022 dan surat Pernyataan tanggal 25 Maret 2023 batal dan tidak berlaku serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Surat Keterangan Jual Beli Tanah Tertanggal 22 November 2011 antara Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpesi dan Turut Tergugat Konvensi II batal dan tidak berlaku serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Penggugat Rekonsensi I/Tergugat Konpesi IV dan Penggugat Rekonsensi II/Tergugat Konpesi V adalah Penjual atas sebidang tanah objek sengketa dengan itikad baik dilindungi oleh undang-undang;
6. Menyatakan Tergugat Penggugat Rekonsensi I/Tergugat Konpesi IV dan Penggugat Rekonsensi II/Tergugat Konpesi V telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonsensi I/Tergugat Konpesi IV dan Penggugat Rekonsensi II/Tergugat Konpesi V;
7. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpesi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi I/Tergugat Konpesi IV dan Penggugat Rekonsensi II/Tergugat Konpesi V sebagai berikut :
  - Kerugian materiil sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus puluh juta rupiah)
  - Kerugian imateriil sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

Halaman 42 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

### 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

Yang seluruhnya harus di bayar secara tunai, lunas, tuntas kepada Penggugat Rekopensi I/Tergugat Konpensi IV dan Penggugat Rekopensi II/Tergugat Konpensi V setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap.

## DALAM KONPENSI DAN REKOPENSI

- Menghukum Tergugat Rekopensi/Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara.

Atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Unaaha berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya berdasarkan *ex aequo et bono*;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I melalui kuasanya telah memberikan surat jawaban pada tanggal 23 April 2024, yang pada pokoknya sebagai berikut:

### I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I membantah Dalil-Dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa yang menjadi obyek perkara di Pengadilan Negeri Unaaha adalah berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 017/2021 pemegang hak atas nama Andi Baso Nurzain seluas 13.540 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik Nomor 019/2021 pemegang hak atas nama Rijal, S.Kom seluas 21.600 M<sup>2</sup> terletak di Desa Boenaga, Kecamatan Lasolo, Kabupaten Konawe Utara, Provinsi Sulawesi Tenggara;
3. Bahwa Turut Tergugat I menyatakan dalil yang disampaikan oleh Penggugat Kabur karena Pendaftaran Tanah pada Penerbitan Sertipikat Hak Milik yang dimaksud diatas sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga sangkaan Penggugat dinyatakan tidak benar.
4. Bahwa pada Petitum Nomor 12 dalam pokok Gugatan, “Menyatakan tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat segala surat-surat bukti dan saksi yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini dengan segala akibat hukumnya” Bahwa pada dasarnya Petitum tersebut diatas terhadap Turut Tergugat I nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan Negeri namun termasuk wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I tidak patut untuk di sidangkan (Kompentensi Absolute).  
Berdasarkan Hal – hal tersebut di atas Turut Tergugat I Mohon pada

Halaman 43 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh





Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa Perkara ini untuk mengabulkan dengan menerima EKSEPSI Turut Tergugat I dan menyatakan Gugatan Penggugat di tolak, atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat di terima.gugatan ditolak, atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

**II. Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak Dalil – Dalil yang di kemukakan Penggugat dalam Gugatannya kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I.
2. Bahwa Turut Tergugat I mohon agar apa yang telah di kemukakan dalam Eksepsi juga menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I. oleh karena persoalan Dasar Gugatan Sengketa tidak termasuk Wewenang Pengadilan Negeri, melainkan Wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara ( Kompetensi Absolute), sehingga Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I haruslah di tolak.
4. Bahwa pada dasarnya pokok Gugatan Sengketa terhadap Turut Tergugat I tersebut nyata-nyata tidak termasuk dalam Wewenang Pengadilan Negeri namun termasuk wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat tidak patut untuk di sidangkan (Kompetensi Absolute), Sebab :
  - Undang – undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah di ubah dengan Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986, Menegaskan :
    - Pasal 1 ayat 2 menyatakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan Urusan Pemerintahan berdasarkan Peraturan Perundang – Undangan yang berlaku.
    - Pasal 1 ayat 4 Menyatakan, Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara Baik di Pusat maupun Daerah
    - Pasal 4 Menyatakan : Peradilan Tata Usaha Negara Adalah salah

Halaman 44 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

satu pelaksana kekuasaan Kehakiman bagi Rakyat pencari Keadilan terhadap Sengketa Tata Usaha Negara.

- Pasal 53: Ayat 1 Menyatakan : Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya di rugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang (PTUN) yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang di sengketakan itu tidak Sah tanpa di sertai tuntutan Ganti Rugi / Rehabilitasi.

Berdasarkan hal - hal tersebut di atas Turut Tergugat I mohon Kepada Majelis Hakim yang Terhormat yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara dengan menyatakan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I dan.
- Gugatan penggugat di tolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat di terima.

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar Biaya Perkara.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II melalui kuasanya telah memberikan surat jawaban pada tanggal 16 April 2024, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Turut Tergugat II mendukung seluruh dalil Gugatan Penggugat, berdasarkan pada fakta-fakta yuridis dan argumentasi yang diuraikan sebagai berikut :

1. Bahwa benar Turut Tergugat II memiliki sebidang tanah dengan luas 4 Ha yang dahulu terletak di Desa Boenaga Kecamatan Lasolo Kabupaten Konawe Utara saat ini terletak di Desa Boedingin Kec. Lasolo Kepulauan Kab. Konawe Utara yang telah dijual kepada Penggugat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Dahulu sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik saudara Listino saat ini berbatas dengan tanah milik Penggugat;
- Dahulu sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik saudara Tahang saat ini berbatas dengan tanah milik Penggugat;
- Sebelah Utara berbatasan dengan kawasan HPT.

Halaman 45 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

### 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

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Garis Pantai/Laut.

Selanjutnya disebut sebagai "tanah objek sengketa";

2. Bahwa Turut Tergugat II menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat pada tahun 2011 dengan harga Rp. 18.000.000 (delapan belas juta rupiah) dan harga tanah tersebut telah diterima oleh Turut Tergugat II sebagaimana dalam Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 22 November 2011 yang ditandatangani oleh Turut Tergugat II selaku Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli dan diketahui oleh Kepala Desa Boenaga dan kuitansi penerimaan uang tertanggal 22 November 2011;

3. Bahwa sebelumnya Turut Tergugat II mengolah tanah objek sengketa tersebut sejak tahun 2007 dengan menanam beberapa tanaman Mangga, Pisang dan Jambu dan tidak ada pihak lain yang mengolah tanah objek sengketa dan Turut Tergugat II tidak pernah mengalihkan tanah objek sengketa kepada pihak lain selain kepada Penggugat;

4. Bahwa pada tahun 2021, Turut Tergugat II mendapatkan informasi ada pihak lain yang secara tiba-tiba datang menduduki tanah objek sengketa dengan cara melakukan kegiatan pembersihan lahan dan pembangunan terminal khusus (jetty) tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat;

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Turut Tergugat II dengan ini memohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Unaaha yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

-ex aequo et bono-;

Menimbang bahwa atas surat jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat melalui kuasanya telah menyampaikan Replik pada tanggal 14 Mei 2024 yang selengkapnyanya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V melalui kuasanya telah menyampaikan Duplik pada tanggal 17 Mei 2024 yang selengkapnyanya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Halaman 46 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



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

1. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli tanah tertanggal 22 November 2011 yang ditandatangani oleh TASRAN dan AMRULLAH, S.E dan diketahui oleh FAISAL (Kepala desa Boenaga), selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kwitansi jual beli senilai Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) tertanggal 22 November 2011 yang ditandatangani TASRAN selaku penjual dan AMRULLAH selaku Pembeli, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi surat Pernyataan tidak pernah jual tanah yang ditandatangani oleh HADIS tertanggal 8 November 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat pernyataan yang ditandatangani HADIS tertanggal 25 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi tindak lanjut laporan pengaduan dari AMRULLAH, S.E yang ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional, Kab. Konawe Utara tertanggal 26 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

Menimbang bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-5, berupa fotokopi telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat P-5 berupa fotokopi dari fotokopi;

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

**1. TAKWIN**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan hari ini sehubungan dengan adanya persoalan objek tanah sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa objek tanah sengketa terletak di desa Boenaga, Kecamatan Lasolo, Kabupaten Konawe Utara;
- Bahwa tidak sama antara desa Boenaga dan desa Boedingin karena desa Boedingin adalah desa hasil pemekaran dari desa Boenaga;
- Bahwa yang Saksi tahu ukuran dari tanah objek sengketa adalah 4 (empat) Hektar, sedangkan batas-batasnya Saksi tidak tahu;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pekerjaan Saksi di desa Boenaga saat itu adalah dari sejak tahun 1988 sampai dengan sekarang Saksi bekerja sebagai anggota BPD (Badan Pemberdayaan Desa);
- Bahwa dari tahun 1988 sampai dengan sekarang Saksi masih tinggal di desa Boenaga, Kecamatan Lasolo. Kabupaten Konawe Utara;
- Bahwa Penggugat bukan penduduk desa Boenaga tetapi Penggugat berasal dari desa Molawe;
- Bahwa keseluruhan tanah dari Penggugat di desa Boenaga adalah kurang lebih 300 (tiga ratus) Hektar dan 4 (empat) hektarnya telah diambil oleh Tergugat III (PT. BUMI SENTOSA JAYA);
- Bahwa kondisi tanah objek sengketa dulunya merupakan kebun yang diolah sejak tahun 1992;
- Bahwa di dalam objek tanah sengketa di tanami tanaman Jambu dan Kelapa;
- Bahwa yang mengolah tanah objek sengketa dulunya adalah bapak dari Listino yang juga merupakan saksi Penggugat saat ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu nama dari bapak dari Listino;
- Bahwa Saksi melihat sendiri bapak dari Listino dengan saudaranya mengolah tanah objek sengketa;
- Bahwa yang Saksi lihat tanah objek sengketa saat ini sudah menjadi pelabuhan JETTY milik Tergugat III;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah objek sengketa tersebut dari hasil jual beli antara Penggugat dengan Bapak dari Listino;
- Bahwa Saksi tidak melihat langsung proses jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi tahu dari bapak dari Listino sendiri tapi Saksi tidak tahu berapa harga jual belinya;
- Bahwa Saksi tidak tahu darimana bapak dari Listino memperoleh tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat langsung akta jual beli dari tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi juga tidak pernah melihat surat-surat bukti kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Tasran juga memiliki tanah yang berdekatan dengan tanah milik bapak dari Listino dan dijual juga dengan Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi mereka bersaudara kandung;
- Bahwa yang Saksi tahu Tasran menjual tanahnya per Hektar sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah);

Halaman 48 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Hadis juga pernah menjual tanahnya ke Penggugat atau tidak;
- Bahwa yang Saksi tahu Tergugat III membangun pelabuhan JETY di tanah objek sengketa sekitar tiga tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat langsung pembangunan Pelabuhan JETY tersebut;
- Bahwa yang Saksi tahu Penggugat tidak pernah melihat tanahnya tersebut karena Penggugat tinggal diseberang pulau jauh dari desa Boenaga;
- Bahwa yang Saksi tahu tanah Penggugat dibagian selatan yang bermasalah saat ini;
- Bahwa Penggugat membeli tanah objek sengketa tersebut pada tahun 2011;
- Bahwa yang Saksi tahu setelah Penggugat membeli tanahnya tersebut, Penggugat lalu membiarkannya saja;
- Bahwa Saksi terakhir melihat tanah objek sengketa satu minggu yang lalu;
- Bahwa yang Saksi tahu Hadis dan Usman tidak memiliki tanah disekitar tanah objek sengketa;
- Bahwa yang Saksi tahu Tergugat III mengambil alih tanah objek sengketa pada tahun 2021;
- Bahwa saksi tahu bahwa tanah objek sengketa yang bermasalah seluas 4 (empat) hektar dari Penggugat sendiri;
- Bahwa setahu Saksi tanah 4 (empat) hektar tersebut milik Tasran dan bapak dari Listino;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah seluas 4 (empat) hektar tersebut memiliki surat-surat atau tidak;
- Bahwa Saksi pernah bertandatangan di surat jual beli tanah objek sengketa tersebut sebagai saksi;
- Bahwa yang Saksi tahu bapak dari Listino meninggal pada tahun 2015;
- Bahwa dapat Saksi jelaskan bahwa Saksi tidak tahu persis nama bapak dari Listino, tapi namanya biasa dipanggil Langgaideu;
- Bahwa sekarang tanah objek sengketa masuk di desa Boedingin;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau orang-orang memiliki tanah di desa Boenaga karena mereka melapor kepada Saksi dan Saksi melaporkan lagi kepada Kepala desa;

Halaman 49 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### 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 yang Saksi tahu PT. BUMI SENTOSA JAYA hanya memiliki satu JETY saja dan mengenai tanah milik Penggugat;
- Bahwa Penggugat datang melapor kepada saksi bahwa ia telah membeli tanah yang menjadi objek sengketa saat ini pada tahun 2011;
- Bahwa tidak ada teman Penggugat saat melaporkan pembelian tanah kepada saksi, dan hanya Penggugat saja yang datang melapor;
- Bahwa Saksi tidak datang pada saat Pihak Pengadilan melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi;
- Bahwa setelah proses jual beli baru Saksi tandatangani Surat Keterangan Jual Beli Tanah sebagai saksi;
- Bahwa tanah Tasran yang dibeli Penggugat seluas 4 (empat) Hektar;
- Bahwa tidak ada tanah milik Hadis dan Usman disekitar tanah objek sengketa karena tidak pernah melapor ke Saksi;
- Bahwa tugas BPD adalah melayani Masyarakat;
- Bahwa untuk merintis tanah di desa Boenaga, masyarakat harus datang melapor ke kantor desa dan pemerintah desa akan bagi-bagikan tanah yang akan dirintis;
- Bahwa tidak boleh masyarakat diluar desa Boenaga datang merintis tanah didesa Boenaga karena beda desa tempat tinggalnya;
- Bahwa prosesnya masyarakat terlebih dahulu melapor kepada Saksi selaku anggota BPD, dan BPD akan melaporkannya ke kepala desa;
- Bahwa masyarakat bisa melaporkan kegiatan merintis tanahnya langsung kekepala desa tanpa melapor kepada anggota BPD;
- Bahwa pada saat itu tidak ada Tasran hadir saat Penggugat membawakan SKT untuk Saksi tandatangani;
- Bahwa yang Saksi tahu Tasran penduduk desa Tapunggayu;
- Bahwa Saksi tidak ikut saat pengukuran tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi lupa di tanggal dan bulan berapa Saksi tandatangan SKT tersebut yang jelas ditahun 2011;
- Bahwa sudah ada tandatangan Penggugat dan Tasran saat itu;
- Bahwa Saksi tidak memperhatikan berapa jumlah tandatangan di dalam SKT dan Saksi hanya langsung tandatangan saja;
- Bahwa yang Saksi tahu belum ada tandatangan Listino di dalam SKT;

Halaman 50 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi lupa ada tidaknya kop surat kepala desa di dalam SKT tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau di tahun 2023 kepala desa baru bertandatangan di dalam SKT tersebut;
- Bahwa nama kepala desa Boenaga pada tahun 2011 atas nama Faisal;
- Bahwa Saksi lebih duluan tandatangan dan kemudian SKT tersebut dibawah kepala kepala desa;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah di tandatangan kepala desa dalam SKT ada dibubuhkan stempel;
- Bahwa tanah milik Penggugat seluas 300 (tiga ratus) hektar belum dikelola Penggugat;
- Bahwa Saksi lupa siapa saja orang-orang yang menjual tanahnya kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi dapatkan gambar peta tersebut dari Penggugat yang memanggil orang Geologi untuk melakukan Pengukuran ditanah objek sengketa;

Atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Tergugat IV dan Tergugat V menyatakan akan menanggapi keterangan Saksi dalam kesimpulan;

**2. Listino**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan hari ini sehubungan dengan adanya sengketa tanah antara Penggugat dan PT. BUMI SENTOSA JAYA (Tergugat III);
- Bahwa tanah objek sengketa terletak di desa Boenaga, Kecamatan Lasolo, Kabupaten Konawe Utara;
- Bahwa tanah objek sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat III;
- Bahwa untuk luas tanah objek sengketa Saksi tidak tahu, sedangkan batas-batasnya adalah
  - Timur berbatas dengan Tanah Tahang
  - Selatan berbatas dengan Bibir pantai
  - Barat Saksi lupa berbatas dengan apa
  - Utara berbatas dengan KTT;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanahnya dari Tasran;
- Bahwa yang Saksi tahu Tasran orang desa Tapunggaya;

Halaman 51 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah Tasran seluas 4 (empat) hektar dan dijual kepada Penggugat Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) per hektarnya;
- Bahwa Saksi tahu bahwa tanah Tasran sudah dijual kepada Penggugat dari Tasran sendiri;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tasran memiliki surat-surat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah diberikan surat-surat untuk ditandatangani dari Tasran;
- Bahwa proses jual beli antara Penggugat dan Tasran di tahun 2011;
- Bahwa Tasran sendiri yang sampaikan kalau penjualan tanahnya kepada Penggugat terjadi pada tahun 2011;
- Bahwa Saksi juga mengolah tanah bersama Tasran tapi Saksi lupa tahun berapa kami mengolahnya;
- Bahwa ditanah objek sengketa ditanami pohon jambu, pisang, kelapa;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Penggugat mengolah tanahnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat pernah merasa keberatan tanahnya diolah oleh Tergugat III;
- Bahwa saksi tidak tahu proses jual beli tanah antara Penggugat dengan Tasran;
- Bahwa selain Saksi dan Tasran Saksi juga membuka tanah bersama om Saksi;
- Bahwa yang Saksi tahu Tasran sendiri yang olah tanahnya seluas 4 (empat) hektar;
- Bahwa luas tanah Saksi 3 (tiga) hektar lebih, dan terletak bersampingan dengan tanah objek sengketa dan Saksi olah sendiri;
- Bahwa Saksi juga menjual tanah Saksi kepada pihak Tergugat III;
- Bahwa seingat Saksi tanah Tasran dulu yang dibeli Penggugat baru tanah milik Saksi yang dibeli Tergugat III;
- Bahwa yang Saksi tahu Tergugat III masuk mengolah tanah objek sengketa ditahun 2011 dan saat itu Saksi masih mengolah tanah Saksi;
- Bahwa setahu Saksi tanah objek sengketa dulunya terletak di desa Boenaga sekarang masuk di desa Boedingin karena adanya pemekaran;

Halaman 52 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui sendiri batas-batas tanah objek sengketa;
- Bahwa yang Saksi tahu Tasran orang desa Tapunggaya dan mengolah tanahnya di desa Boenaga;
- Bahwa tidak ada surat-surat kepemilikan tanah Saksi dan tanah Tasran sampai dengan sekarang;
- Bahwa tanah Saksi sendiri yang Saksi olah dan bukan tanah milik orang tua Saksi;
- Bahwa Saksi tidak tau proses jual beli antara Tasran dan Penggugat;
- Bahwa Saksi sudah lama mengenal Tasran;
- Bahwa Saksi sudah lama mengenal Penggugat kurang lebih sepuluh tahun lamanya;
- Bahwa Saksi tidak tahu disisi mana tanah milik Tasran yang dijual kepada Penggugat;
- Bahwa Yang Saksi tahu kurang lebih 3 (tiga) hektar tanah milik Tasran tidak diolah lagi dan dibiarkan saja;
- Bahwa Bapak Saksi pernah menjual tanahnya kepada Penggugat;
- Bahwa saksi mengenal Rijal S.Kom tapi Saksi tidak tahu dia orang dari mana;
- Bahwa setahu Saksi tidak ada tanah milik Rijal disekitar tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi hadir pada saat Pemeriksaan setempat;
- Bahwa saksi tahu bahwa ada tanah Tasran di desa Boenaga karena kita sama-sama mengolah tanah di desa Boenaga;
- Bahwa yang menguasai tanah Tasran adalah PT. BUMI JAYA SENTOSA;
- Bahwa posisi tanah objek sengketa dari dulu sampai sekarang masih sama;
- Bahwa yang Saksi tau Penggugat tidak pernah datang di tanah objek sengketa;
- Bahwa yang Saksi tau tidak ada tanah milik Usman dan Hadis di sekitar tanah objek sengketa;
- Bahwa yang mengolah tanah di sekitar tanah objek sengketa, hanya Saksi, Tasran dan Ihsan;
- Bahwa tanah Saksi terletak di atas gunung dari objek sengketa;

Halaman 53 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi lupa sejak kapan Saksi menjual tanah milik Saksi kepada PT. BUMI SENTOSA JAYA;
- Bahwa saksi bertandatangan di SKT antara Tasran dan Penggugat sebagai saksi;
- Bahwa Saksi berasal dari desa Tapunggaya, Kabupaten Konawe Utara;
- Bahwa Saksi lupa sejak kapan Saksi memperoleh tanah tersebut;
- Bahwa tanah Saksi yang berada di desa Boenaga berbatasan dengan tanah milik Tasran;
- Bahwa luas tanah saksi yang berbatasan dengan Tasran seluas 3 (tiga) hektar dan Saksi mengolahnya selama 3 (tiga) tahunan;
- Bahwa saat itu Saksi mengolah tanah di desa Boenaga bersama dengan Tasran, Ihsan;
- Bahwa pada saat mengolah tanah belum ada atau belum ditentukan batas tanah saat melakukan pengolahan dan ukuran pembagian tanah kita yang tentukan sendiri;
- Bahwa boleh penduduk dari desa lain mengolah tanah didesa Boenaga dan pada saat pengolahan kami melapor dengan ketua BPD;
- Bahwa Saksi lupa kapan Saksi menjual tanah milik Saksi;
- Bahwa tanaman yang tumbuh di tanah Saksi mati semua sebelum Saksi menjualnya ke PT. BUMI JAYA SENTOSA;
- Bahwa tanaman yang Saksi tanam dan mati antara lain tanaman Jambu, pisang;
- Bahwa pada saat itu Tasran menanam tanaman Kelapa tapi Saksi tidak tahu berapa banyak yang ia tanam;
- Bahwa tanaman yang tumbuh ditanah milik Tasran juga mati;
- Bahwa yang membawakan Saksi SKT adalah Penggugat sendiri;
- Bahwa saksi menandatangani SKT tersebut di rumah Saksi sendiri;
- Bahwa Saksi lupa siapa saja yang sudah bertandatangan di SKT sebelum Saksi juga ikut menandatangani;
- Bahwa di dalam SKT seingat Saksi tidak ada tandatangan kepala desa dari dulu sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa nama kepala desa yang bertandatangan di dalam SKT;

Halaman 54 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### Disclaimer

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



- Bahwa masih ada tanaman yang berada di dalam tanah Tasran pada saat dibeli oleh Penggugat namun sudah mati juga setelah Penggugat membelinya;

Atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Tergugat IV dan Tergugat V menyatakan akan menanggapi keterangan Saksi dalam kesimpulan;

**3. IWAN JAYA**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan hari ini sehubungan dengan adanya persoalan objek tanah sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa objek tanah sengketa dulunya terletak di desa Boenaga, Kecamatan Lasolo, Kabupaten Konawe Utara , sekarang di desa Boedingin, Kecamatan Lasolo, Kabupaten Konawe Utara;
- Bahwa yang Saksi tahu luas tanah objek sengketa adalah 4 (empat) hektar;
- Bahwa yang Saksi tahu Penggugat memperoleh tanah tersebut dari Tasran namun Saksi tidak mengetahui berapa harga belinya;
- Bahwa Penggugat tinggal di Molawe, Kabupaten Konawe Utara;
- Bahwa Tasran tinggal di Desa Tapuemea, Kecamatan Molawe, Kabupaten Konawe Utara;
- Bahwa saksi tidak tahu proses jual beli antara Penggugat dan Tasran;
- Bahwa Tasran memperoleh tanahnya dari menggarap tanah, sama dengan Saksi sejak tahun 2007;
- Bahwa kondisi tanah objek sengketa pada tahun 2007 masih berbentuk hutan;
- Bahwa Tasran banyak menanam tapi tanamannya mati karena tanahnya mengandung nikel, dan pada saat dijual kepada Penggugat tanamannya sudah mati semua;
- Bahwa yang Saksi tahu Penggugat tidak mengolah tanah tersebut;
- Bahwa Saksi melihat langsung Tasran mengolah tanahnya, karena kita sama-sama mengolahnya;
- Bahwa Saksi juga menjual tanah milik Saksi kepada PT. BUMI SENTOSA JAYA namun baru di bayar sebahagian dan selebihnya belum dibayar;
- Bahwa tanah Saksi dengan Penggugat berbatasan langsung;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi RIJAL, S.Kom orang Unaaha dan sebagai KTT di PT. BUMI SENTOSA JAYA;
- Bahwa tidak ada tanah Rijal, S.Kom di desa Boenaga;
- Bahwa Rijal, S.Kom tidak pernah membeli tanah yang merupakan objek sengketa saat ini;
- Bahwa Saksi tidak hadir pada saat Pemeriksaan Setempat tersebut;
- Bahwa setahu Saksi tanah Tasran seluas 10 (sepuluh) hektar;
- Bahwa Penggugat membeli 4 (empat) hektar tanah Tasran dari sebagian tanahnya yang seluas 10 (sepuluh) hektar;
- Bahwa yang Saksi tahu Penggugat membeli tanah Tasran dari sisi barat ke timur seluas 4 (empat) hektar;
- Bahwa yang Saksi tahu Penggugat tidak memiliki sertifikat atas tanah objek sengketa;
- Bahwa yang Saksi tahu kepala desa Boedingin atas nama Aksar yang mengurus pembelian tanah Penggugat ke Tasran sekitar tahun 2020-2021;
- Bahwa yang menguasai tanah objek sengketa saat ini adalah Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat hampir tiap minggu melihat tanahnya tersebut;
- Bahwa yang menguasai JETTY adalah Tergugat III atau pihak Perusahaan dan JETTY masuk dalam tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi baru mengetahui kalau ada persoalan sengketa antara Penggugat dan Tergugat III saat ini;
- Bahwa saksi sempat mengecek lokasi tanah objek sengketa sebelum terjadinya jual beli antara Penggugat dan Tasran, pada saat itu Saksi, Penggugat dan juga Tasran bersama-sama turun mengecek lokasi sebelum terjadinya jual beli;
- Bahwa seingat Saksi tanah objek sengketa pada saat Penggugat membelinya berbentuk gunung;
- Bahwa pada saat belum ada JETTY, tanah objek sengketa memiliki patok-patok pembatas sekitar tahun 2020-2021;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan JETTY dibangun;
- Bahwa yang Saksi tahu tidak ada pengukuran pihak Pertanahan atau desa pada saat tanah objek sengketa dijual dari Tasran ke Penggugat;

Halaman 56 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut Tasran sendiri ada kwitansi penjualan tanah tersebut dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi mengolah tanah Saksi dari tahun 2007 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan Tasran mengolah tanah miliknya;
- Bahwa banyak masyarakat yang mengolah tanah di desa Boenaga dan masyarakat yang mengolah adalah masyarakat desa Tapungaya;
- Bahwa setahu Saksi tidak ada tanah milik Usman dan Hadis di sekitar tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi sempat melapor dengan kepala desa dan ketua BPD saat hendak mengolah tanah Saksi yang ada di desa Boenaga;
- Bahwa JETTY masuk tanah milik Tasran yang di beli oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi juga melihat Listino mengolah tanahnya yang berada di sekitar tanah objek sengketa;
- Bahwa Tasran mau menjual tanahnya kepada Penggugat karena saat itu Tasran membutuhkan uang dan Saksi menyampaikan kepada Tasran ada yang mau membeli tanah milik kita kalau kita mau menjualnya;
- Bahwa pada saat saksi dan juga Penggugat serta Tasran saat hendak mengukur tanah objek sengketa kami membawa peralatan seperti Parang dan juga GPS, dan Penggugat sendiri yang melakukan pengukuran;
- Bahwa peralatan yang Saksi gunakan saat itu antara lain Parang, Senso dan juga Kampak untuk melakukan kegiatan memaras;
- Bahwa saksi tahu bahwa tanah di desa Boenaga saat itu belum ada pemiliknya karena kondisi tanah pada saat itu masih berbentuk hutan;
- Bahwa pada saat itu kami melapor dulu kepada pemerintah desa dan kemudian mulai memaras dan juga kakek Saksi atas nama Kasim merupakan pemerintah desa pertama di sana sehingga Saksi berani memaras dan mengolah tanah disana;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Tasran juga masuk sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini;

Halaman 57 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Penggugat juga pernah membawa orang Geologi untuk mengukur tanah objek sengketa;
- Bahwa seingat Saksi masih ada tanaman Kelapa yang hidup pada saat Penggugat membeli tanahnya kepada Tasran sekitar tahun 2020-2021;

Atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Tergugat IV dan Tergugat V menyatakan akan menanggapi keterangan Saksi dalam kesimpulan;

**4. Ishan**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan hari ini sehubungan dengan adanya sengketa tanah antara Penggugat perusahaan tapi Saksi tidak tahu nama perusahaannya;
- Bahwa tanah objek sengketa terletak desa Boenaga, Kec. Lasolo, Kab. Konawe Utara;
- Bahwa terakhir saksi melihat tanah objek sengketa yaitu Tiga bulan yang lalu Saksi terakhir datang ditengah objek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi luas tanah objek sengketa 4 (empat) hektar;
- Bahwa saksi tahu bahwa tanah objek sengketa seluas 4 (empat) hektar dari info Tasran yang mengatakan menjual tanahnya seluas 4 (empat) hektar;
- Bahwa menurut Tasran ia menjual tanahnya pada tahun 2013 dan Penggugat juga menyatakan telah membeli tanah Tasran di tahun 2013;
- Bahwa ukuran dari tanah objek sengketa adalah 200 x 200 meter;
- Bahwa Tasran sendiri yang menyatakan kalau ukuran tanahnya sebegitu;
- Bahwa Saksi tidak tahu harga jual tanah Tasran kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi juga menjual tanah milik Saksi kepada Penggugat dengan harga Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa ada kwitansi penjualan antara Saksi dengan Penggugat pada tahun 2013;
- Bahwa Saksi tidak tahu adakah kwitansi pembelian tanah dari Tasran kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu surat-surat tanah milik Tasran;
- Bahwa Sejak tahun 2007 Saksi mengolah tanah dengan Tasran di desa Boenaga;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Saksi dan Tasran mengolah tanah, kami tidak pernah mengolah lagi sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat mengolah tanahnya setelah membelinya;
- Bahwa bulan lalu Penggugat menyatakan bahwa ada perusahaan yang melakukan Penambangan di lokasi JETTY;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat JETTY tersebut dan kapan pula dibangunnya;
- Bahwa Saksi sampai dengan sekarang tidak pernah mengurus surat-surat tanah milik Saksi;
- Bahwa ada juga tanah Saksi Iwan Jaya disekitar tanah objek sengketa;
- Bahwa Tanah milik Tasran dan Saksi Iwan Jaya saling berdampingan pada bagian atas Pantai;
- Bahwa Saksi memaras tanah di desa Boenaga bersama-sama dengan Tasran;
- Bahwa Saksi tidak tahu adakah kwitansi penjualan tanah yang di tandatangan Tasran dan Penggugat;
- Bahwa tidak ada orang yang bernama Hadis dan Usman yang mengolah tanah di desa Boenaga pada tahun 2007 sampai dengan tahun 2013;
- Bahwa masih ada tanaman mangga, pisang, jambu milik Tasran pada saat dijual ke Penggugat namun tanaman Kelapa sudah mati;
- Bahwa Saksi yang pertama kali menjual tanah Saksi kepada Penggugat baru Tasran, dan hanya berbeda bulan pada tahun 2013;
- Bahwa yang Saksi tahu ketua BPD saati itu biasa dipanggil dengan nama Bapaknya Hartina;
- Bahwa proses memaras tanah milik saksi awalnya Saksi melapor dulu kepada BPD (Badan Pemberdayaan Desa) sebelum memaras tanah milik Saksi;
- Bahwa Ketua BPD sering datang ke lokasi tanah milik warga di desa Boenaga;
- Bahwa tidak pernah masyarakat desa Boenaga dan Boedingin datang memaras tanah di desa tersebut, hanya masyarakat desa Tapunggaya saja yang memiliki tanah didesa tersebut, bahkan desa mereka pun kami yang memarasnya;

Halaman 59 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### 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

Atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Tergugat IV dan Tergugat V menyatakan akan menanggapi keterangan Saksi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 00017 atas nama pemegang Hak Andi Baso Nurzain AM, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tanggal 7 November 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-2;
3. Fotokopi Surat persetujuan istri untuk melakukan penjualan/pengalihan hak penguasaan terhadap tanah seluas 13.549 M2 kepada ANDI BASO NURZAIN AM tanggal 7 November 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 7409051110780001 atas nama HADIS, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-4;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 7409056906810001 atas nama NORMA, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-5;
6. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 7409051709120095 atas nama kepala keluarga HADIS, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-6;
7. Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor 109/25/VIII/2016 HADIS dan NORMA, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00019 atas nama pemegang hak Rijal, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-9;
10. Fotokopi Surat persetujuan istri untuk melakukan penjualan/pengalihan hak penguasaan terhadap tanah seluas 21.601 M2 kepada RIJAL, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-10;
11. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 7409050407820001 atas nama USMAN.A, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-11;
12. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 7409056002840001 atas nama NURLIAN, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-12;
13. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 7409051709120090 atas nama kepala keluarga USMAN. A, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-13;
14. Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor 71/07/IV/2000 USMAN dan NURLIAN, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-14;

Halaman 60 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### 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

15. Fotokopi Tindak Lanjut Laporan Pengaduan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Konawe Utara, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-15;
16. Foto patok batas lahan, foto penandatanganan berkas dan kwitansi, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-16;
17. Fotokopi kwitansi pembayaran tertanggal 7 November 2020 dari Andi Baso Nurzain AM kepada Hadis, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-17;
18. Fotokopi kwitansi pembayaran tertanggal 7 November 2020 dari Rijal kepada Usman, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-18;
19. Foto koordinat yang diambil oleh BPN berdasarkan titik yang ditunjuk oleh Penggugat pada saat pemeriksaan setempat, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-19;
20. Fotokopi gambar Peta plotting/gambar situasi/lokasi bidang tanah milik Tergugat I dan Tergugat setelah dibangun pelabuhan Jetty milik Tergugat III beserta titik Koordinat yang ditunjuk oleh Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-20;
21. Fotokopi gambar Peta plotting/gambar situasi/lokasi bidang tanah milik Tergugat I dan Tergugat sebelum dibangun pelabuhan Jetty milik Tergugat III beserta titik Koordinat yang ditunjuk oleh Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-21;

Menimbang bahwa bukti surat T.I.T.II-1 sampai dengan T.I.T.II-21 berupa fotokopi telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat T.I.T.II-2, T.I.T.II-9 dan T.I.T.II-13 berupa fotokopi dari fotokopi dan bukti surat T.I.T.II-16, T.I.T.II-19, T.I.T.II-20, dan T.I.T.II-21 berupa fotokopi dari print out;

Menimbang bahwa Tergugat IV dan Tergugat V untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Keterangan Pengalihan hak atas tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tertanggal 07 November 2020, antara Hadis dan Andi Baso Nurzain AM, selanjutnya di beri tanda bukti T.IV.T.V-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Pengalihan hak atas tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 07 November 2020, antara Usman. A dan Rijal, selanjutnya diberi tanda bukti T.IV.T.V-2;
3. Fotokopi Surat pernyataan Tergugat IV tertanggal 2 Agustus 2023, Tentang pencabutan surat pernyataan tertanggal 08 November 2022 dan 25 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.IV.T.V -3;

Halaman 61 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi surat pernyataan Kepala Desa Boenaga tertanggal 02 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.IV.T.V -4;

5. Fotokopi surat pernyataan FAISAL, mantan kepala desa Boenaga periode 2007 sampai dengan 2013 tertanggal 20 Juni 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.IV.T.V-5;

Menimbang bahwa bukti surat T.IV.T.V-1 sampai dengan T.IV.T.V-5, berupa fotokopi telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 28 Juni 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Provisi

Menimbang bahwa dalam gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya meminta agar memerintahkan Tergugat III Kovensi untuk menghentikan segala aktifitas terminal khusus (jetty) pada objek sengketa sampai ada putusan pokok perkara yang berkekuatan hukum tetap dan Menghukum Tergugat III Konvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan provisi dalam perkara ini kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati lebih lanjut terhadap tuntutan provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut tidak memenuhi sebagaimana yang dipersyaratkan menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000, yang pada pokoknya yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

Halaman 62 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
- g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

sehingga dengan demikian tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus ditolak;

#### Dalam Eksepsi :

Menimbang bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi secara bersama-sama telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri Unaaha tidak berwenang mengadili perkara aquo secara absolute (*exceptie van onbeveogheid*);  
Bahwa berdasarkan petitum surat gugatan penggugat pada halaman 9 poin 4, maka Pengadilan Negeri Unaaha tidak berwenang mengadili perkara aquo karena untuk menyatakan TIDAK SAH dan BATAL Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 017 tahun 2021 seluas 13.540 M2 atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 019 Tahun 2021 seluas 21.600 M2 atas nama Tergugat II, bukanlah wewenang PENGADILAN NEGERI UNAAHA melainkan wewenang PENGADILAN TATA USAHA NEGARA;
2. Exceptio obscur libel (gugatan penggugat tidak jelas/kabur)





Pada gugatan penggugat mendalilkan yang menjual tanah milik penggugat adalah Tergugat IV dan Tergugat V disisi lain Penggugat merasa Tergugat I, II, III, IV, V serta Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat namun kemudian Penggugat menuntut ganti kerugian terbatas pada Tergugat I tergugat II dan tergugat III dengan demikian menurut hemat Tergugat I dan Tergugat II Penggugat masih ragu ragu dalam menentukan siapa siapa yang benar benar dianggap merugikan penggugat;

3. Exceptio plurium litis consortium (pihak pihak yang dijadikan tergugat tidak lengkap);

Pihak - Pihak yang dijadikan TERGUGAT dalam Surat Gugatan tidak lengkap, oleh karena lokasi objek sengketa adalah berada diwilayah pemerintah Desa Boedingi yang dapat menjelaskan serta yang mebih mengetahui kondisi, siapa yang menguasai dan memiliki objek sengketa adalah Kepala Desa Boedingi dan transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah objek sengketa Penggugat diketahui oleh kepala desa Boenaga, maka oleh karena peranan kepala desa Desa Boedingi dan Kepala Desa Boenaga dalam perkara ini sangatlah cukup banyak serta agar perkara ini menjadi terang benderang maka selayaknya kepala desa juga harus diikut sertakan dalam perkara ini;

Menimbang bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi secara bersama-sama telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi kompetensi absolut

Pengadilan Negeri Unaaha (selanjutnya disebut "PN Unaaha") tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara 01/PDT.G/2024/ PN.UNH dikarenakan objek sengketa dalam perkara a quo termasuk dalam objek sengketa di bidang Tata Usaha Negara sehingga yang berwenang memeriksa dan memutus objek sengketa dalam perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari;

2. Gugatan penggugat prematur (*dilatoria exceptie*)

Gugatan Penggugat Premature (*Dilatoria Exceptie*) karena atas objek sengketa dalam perkara a quo, Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat IV dan Tergugat II dengan Tergugat V belum pernah dibatalkan, atau tidak pernah dinyatakan batal oleh putusan pengadilan atau pejabat berwenang terkait;

3. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consotium*)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Penggugat Kurang Pihak dikarenakan dalil-dalil gugatan tidak mengikut sertakan Kepala Desa Boenaga dan Kepala Desa Boedingi sebagai pihak dalam perkara Aquo;

4. Gugatan penggugat kabur (exceptio obscur libel);

Gugatan Penggugat Kabur dikarenakan dalil-dalil gugatan dalam posita saling bertentangan dengan dalil-dalil gugatan dalam posita lainnya pada perkara Aquo;

Menimbang bahwa bersamaan dengan jawabannya Turut Tergugat I Konvensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Kabur

dalil yang disampaikan oleh Penggugat Kabur karena Pendaftaran Tanah pada Penerbitan Sertipikat Hak Milik yang dimaksud diatas sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga sangkaan Penggugat dinyatakan tidak benar;

2. Eksepsi Kompetensi Absolute;

Bahwa pada dasarnya Petitum Nomor 12 dalam pokok Gugatan tersebut diatas terhadap Turut Tergugat I nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan Negeri namun termasuk wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I tidak patut untuk di sidangkan (Kompetensi Absolute);

Menimbang bahwa bersamaan dengan jawabannya Turut Tergugat II Konvensi telah mengajukan eksepsi, namun setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi yang diajukan Turut Tergugat II Konvensi berisi uraian jawaban terhadap pokok perkara, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang bahwa atas eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi, Turut Tergugat I Konvensi, dan Turut Tergugat II Konvensi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menanggapinya dalam replik tertanggal 14 Mei 2024, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Mengenai Kompetensi Absolut

Bahwa perkara a quo bukan sengketa tata usaha negara melainkan sengketa hak keperdataan, dan terhadap petitum gugatan angka 4 Penggugat berpendapat bahwa berdasarkan SEMA Nomor 10 Tahu 2020 yaitu walaupun hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat tetapi hakim perdata berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai

Halaman 65 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah, terkait dengan upaya keberatan yang dilakukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I dan upaya mediasi yang dilakukan oleh Turut Tergugat I merupakan upaya yang dilakukan oleh Penggugat untuk menyelesaikan perkara a quo melalui jalur non litigasi (diluar pengadilan) dan upaya tersebut tidak membuahkan hasil sehingga Penggugat menempuh upaya hukum litigasi (didalam pengadilan) di Pengadilan Negeri Unaaha;

- Mengenai Gugatan premature

Bahwa substansi masalah dalam gugatan a quo adalah mengenai sengketa kepemilikan dan dalam petitum angka 2, Penggugat meminta agar majelis hakim menyatakan objek sengketa sah sebagai milik Penggugat dan sebagai konsekuensi hukum lebih lanjut karena objek sengketa adalah sah milik Penggugat, maka Penggugat meminta agar perbuatan Tergugat IV dan VI yang mengalihkan/menjual objek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan segala surat atau dokumen termasuk SHM yang terbit untuk atas nama Para Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap objek sengketa, sehingga demikian dalil Tergugat IV dan V tidak beralasan hukum;

- Mengenai Gugatan Kurang Pihak

Bahwa terhadap dalil Tergugat I, II, IV dan IV yang pada pokoknya menyatakan bahwa Gugatan kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) karena tidak menarik Kepala Desa Boenaga dan Kepala Desa Boedingi sebagai pihak dalam Perkara a quo adalah dalil yang tidak berdasar hukum karena untuk menentukan siapa yang harus digugat dalam perkara a quo merupakan hak dari Penggugat dan pihak lain termasuk majelis hakim tidak berwenang untuk itu;

- Mengenai Gugatan Kabur

Bahwa dalil Penggugat pada posita Penggugat pada halaman 5 angka 10 dan pada posita halaman 5 angka 12 bukan merupakan dalil yang kabur atau saling bertentangan karena terkait dalil tersebut didasari oleh adanya dua fakta hukum yang memang terjadi. Mengenai petitum gugatan yang menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V dan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum tetapi Penggugat hanya menuntut kerugian kepada Tergugat I, II dan II bukan merupakan dalil yang kabur atau aneh karena menurut Penggugat, Tergugat I, II, dan III-lah yang secara nyata saat ini menguasai objek sengketa dan paling menikmati keuntungan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara ekonomi atas penguasaan objek sengketa sehingga harus bertanggung jawab terhadap ganti kerugian kepada Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap Replik dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi telah pula mengajukan Duplik pada tanggal 17 Mei 2023 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim akan menjelaskan terlebih dahulu apa yang dimaksud dengan eksepsi;

Menimbang bahwa eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan (objection). Bisa juga berarti pembelaan (plea) yang diajukan Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa eksepsi hanya ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima, dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara dengan tujuan pokok agar pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih lanjut memeriksa pokok perkara;

Menimbang bahwa menurut teori hukum, suatu eksepsi (tangkisan) dikenal 2 (dua) macam yakni eksepsi prosesual dan eksepsi material, sedangkan dalam hukum acara perdata, eksepsi terbatas mengenai kewenangan mengadili sebagaimana diuraikan dalam pasal 159 RBg dan pasal 160 RBg, jika eksepsi diluar ketentuan tersebut maka berdasarkan pasal 162 RBg, akan dipertimbangkan dan diputus dalam putusan akhir bersama-sama pokok perkara, dengan kewajiban mempertimbangkan eksepsi tersebut terlebih dahulu;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi mengenai Kompetensi Kewenangan Absolut telah diputuskan dalam putusan sela tanggal 29 Mei 2024 yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat I tentang kompetensi absolute;

Halaman 67 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



2. Menyatakan Pengadilan Negeri Unaaha berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi, dan Turut Tergugat I Konvensi selain dari eksepsi mengenai kompetensi absolut yaitu:

1. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);
2. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
3. Eksepsi Gugatan Prematur (*Dilatoria Exceptie*);

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi, dan Turut Tergugat I Konvensi mengenai Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi pada pokoknya mendalilkan bahwa pada Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan yang menjual tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi disisi lain Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merasa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Tergugat III Konvensi, Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi serta Turut Tergugat I Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi namun kemudian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menuntut ganti kerugian terbatas pada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi dengan demikian menurut Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi masih ragu ragu dalam menentukan siapa siapa yang benar benar dianggap merugikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi dan Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi pada pokoknya mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kabur dikarenakan dalil-dalil gugatan dalam posita saling bertentangan dengan dalil-dalil gugatan dalam posita lainnya yaitu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi tidak pernah melakukan jual beli, di sisi lain terdapat dalil Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi yang mengakui tanah obyek sengketa sebagai tanahnya dan mengalihkan kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I Konvensi pada pokoknya mendalilkan bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Kabur karena Pendaftaran Tanah pada Penerbitan Sertipikat Hak Milik yang dimaksud diatas sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga sangkaan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak benar;

Menimbang bahwa dalam Repliknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya mendalilkan bahwa mengenai posita Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada halaman 5 angka 10 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi mengelak dan menyatakan tidak pernah menjual tanah tanah objek sengketa kepada Tergugat I namun pada sisi lain pada posita halaman 5 angka 12 menerangkan Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi mengakui tanah objek sengketa dan mengalihkan kepada Tergugat I bukan merupakan dalil yang kabur atau saling bertentangan karena terkait dalil tersebut didasari oleh adanya dua fakta hukum yang memang terjadi. Mengenai petitum gugatan yang menyatakan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Tergugat III Konvensi, Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi dan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum tetapi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya menuntut kerugian kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi bukan merupakan dalil yang kabur karena menurut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi lah yang secara nyata saat ini menguasai objek sengketa dan paling menikmati keuntungan secara ekonomi

Halaman 69 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

## 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)



atas penguasaan objek sengketa sehingga harus bertanggung jawab terhadap ganti kerugian kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;

Menimbang bahwa jika bertitik tolak dari ketentuan Pasal 142 RBg., Pasal 144 RBg. dan Pasal 145 RBg. tidak terdapat penegasan yang merumuskan mengenai syarat gugatan secara jelas dan terang, namun praktek Peradilan berpedoman pada Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas *Process Doelmatigheid* (demi kepentingan beracara). Menurut Pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*Een duidelijk en bepaalde conclusie*) sehingga dapat disimpulkan bahwa gugatan dinyatakan kabur apabila dalam posita tidak menjelaskan dasar hak dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, tidak jelas obyek yang disengketakan dan petitum gugatan tidak jelas;

Menimbang bahwa hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:

*"Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan, asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materiil yang menjadi dasar tuntutan"* (Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 15-3-1970 Nomor: 547 K/Sip/1972);

*"Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas "* (Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13-5-1975 Nomor: 151 K/Sip/1975) ;

Menimbang bahwa hal penting dalam *posita* yaitu uraian duduk perkara harus jelas, ringkas, padat dan terperinci perihal yang disengketakan, karena jika tidak terpenuhi mengakibatkan permohonan akan dianggap kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*). Dalam *posita* disebutkan perumusan perbuatan materiil atau formal dari Tergugat sehingga harus digugat wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dan dalam gugatan Penggugat itu menguraikan mengenai dasar atau alasan Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat;

Menimbang bahwa 142 Rbg dan 144 Rbg tidak mengatur syarat ataupun isi gugatan, akan tetapi sesuai dengan perkembangan dalam praktik ada kecenderungan yang menuntut formulasi gugatan yang jelas *fundamentum petendi* (posita) dan petitum sesuai dengan sistem *dagvaarding*, sebagaimana dijelaskan Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata bahwa hal-hal yang harus dirumuskan dalam surat gugatan antara lain:

- Ditujukan kepada Pengadilan sesuai dengan kompetensi relatif;
- Diberi tanggal;
- Ditandatangani Penggugat atau kuasa;
- Identitas para pihak;
- Fundamentum Petendi/posita;



- Petitum gugatan;

Menimbang bahwa *fundamentum petendi* atau posita atau dalil gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara, sehingga pemeriksaan dan penyelesaian perkara tidak menyimpang dari dalil gugatan, dan sekaligus menjadi hal-hal yang harus dibuktikan oleh Penggugat sebagaimana yang digariskan Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 283 Rbg yang menegaskan bahwa setiap orang yang mendalilkan sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya maupun membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa *fundamentum petendi* agar bisa memenuhi syarat harus memuat 2 (dua) unsur, antara lain: yang pertama adalah unsur dasar hukum (*rechtelijke grond*) yaitu memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan dan antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa; unsur yang kedua adalah dasar fakta (*Feitelijke Grond*) yaitu memuat penjelasan pernyataan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat;

Menimbang bahwa hal penting dalam *posita* yaitu uraian duduk perkara harus jelas, ringkas, padat dan terperinci perihal yang disengketakan, karena jika tidak terpenuhi mengakibatkan permohonan akan dianggap kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*). Dalam *posita* disebutkan perumusan perbuatan materil atau formal dari Tergugat sehingga harus digugat wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dan dalam gugatan Penggugat itu menguraikan mengenai dasar atau alasan Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah jelas mencantumkan syarat formalitas gugatan yaitu ditujukan kepada Pengadilan sesuai dengan kompetensi relatif, diberi tanggal, ditandatangani Penggugat atau kuasa, terdapat Identitas para pihak, terdapat *fundamentum Petendi/posita*, terdapat petitum gugatan, yang mana telah secara terang dan jelas menerangkan hubungan hukum (peristiwa hukum) yang dijadikan dasar suatu gugatan, dalam hubungannya dengan tuntutan (petitum) yang dimintanya. Sehingga Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/Penggugat IV



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi dan Turut Tergugat I Konvensi yang pada pokoknya menyatakan gugatan kabur (*obscuur libel*) **tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;**

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi mengenai **Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**;

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi pada pokoknya mendalilkan Pihak - Pihak yang dijadikan Tergugat dalam Surat Gugatan tidak lengkap, oleh karena lokasi objek sengketa adalah berada diwilayah pemerintah Desa Boedingi yang dapat menjelaskan serta yang lebih mengetahui kondisi, siapa yang menguasai dan memiliki objek sengketa adalah Kepala Desa Boedingi dan transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah objek sengketa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi diketahui oleh kepala desa Boenaga, maka oleh karena peranan kepala desa Desa Boedingi dan Kepala Desa Boenaga dalam perkara ini sangatlah cukup banyak serta agar perkara ini menjadi terang benderang maka selayaknya kepala desa juga harus diikut sertakan dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi pada pokoknya mendalilkan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Kurang Pihak dikarenakan dalil-dalil gugatan tidak mengikutsertakan Kepala Desa Boenaga dan Kepala Desa Boedingi sebagai pihak dalam perkara Aquo;

Menimbang bahwa dalam Repliknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya mendalilkan bahwa terhadap dalil Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) karena tidak menarik Kepala Desa Boenaga dan Kepala Desa Boedingi sebagai pihak dalam Perkara a quo adalah dalil yang tidak berdasar hukum karena untuk menentukan siapa yang harus digugat dalam perkara a quo merupakan hak dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan pihak lain termasuk majelis hakim tidak berwenang untuk itu;

Halaman 72 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang menyatakan bahwa “*inisiatif untuk mengajukan tuntutan hukum dan/atau siapa-siapa yang ditarik sebagai Tergugat sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat yang berkepentingan (nemo iudex sine actors)*”;

Menimbang bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1883 K/Pdt/1984 tanggal 17 Oktober 1985 Jo. Nomor: 1826 K/Pdt/1984 tanggal 21 November 1985, yang pada pokoknya menyatakan: “Yang menentukan siapa-siapa yang akan ditarik sebagai Tergugat sepenuhnya terserah kepada pihak Penggugat, Penggugatlah yang paling tahu dan menentukan siapa saja yang telah merugikan hak-haknya”; maka Penggugat mempunyai kewenangan untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya yang menurutnya melakukan perbuatan melawan hukum terhadap hak-haknya. Penentuan pihak adalah didasarkan pada hubungan hukum atau peristiwa hukum yang secara langsung dan konkrit serta berhubungan dengan pihak yang merasa haknya dilanggar langsung dan konkrit oleh Tergugat;

Menimbang bahwa dasar dari suatu gugatan adalah adanya hubungan hukum diantara para pihak, dan orang atau pribadi hukum yang merasa bahwa hak-haknya dilanggar dapat mengajukan gugatan terhadap seorang dan atau pribadi hukum tersebut di Pengadilan;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menarik Kepala Desa Boenaga dan Kepala Desa Boedingi sebagai pihak dalam perkara *a quo* dengan alasan bahwa terkait transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat, maka pihak penjual harus ditarik sebagai pihak agar gugatan tidak dinyatakan kurang pihak dan tidak ada disebutkan kewajiban untuk menarik Kepala Desa sebagai pihak yang mengetahui jual beli tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa kewenangan menentukan siapa-siapa yang digugatnya yang menurutnya melakukan perbuatan melawan hukum terhadap hak-hak Penggugat dengan didasarkan pada hubungan hukum atau peristiwa hukum yang secara langsung dan konkrit serta berhubungan dengan pihak yang merasa haknya dilanggar langsung dan konkrit oleh Tergugat, sehingga untuk menilai siapakah yang mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan melanggar hak-hak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dibuktikan terlebih dahulu dalam pokok perkara, Sehingga Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II

Halaman 73 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh





Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi tentang **Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)** dengan demikian eksepsi ini akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi mengenai **Eksepsi Gugatan Prematur (Dilatoria Exceptie)** sebagai berikut:

Menimbang bahwa Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi pada pokoknya mendalilkan Gugatan Penggugat Premature (Dilatoria Exceptie) karena atas objek sengketa dalam perkara a quo, Jual Beli antara Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dengan Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dengan Tergugat V Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi belum pernah dibatalkan, atau tidak pernah dinyatakan batal oleh putusan pengadilan atau pejabat berwenang terkait;

Menimbang bahwa dalam Repliknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya mendalilkan bahwa substansi masalah dalam gugatan a quo adalah mengenai sengketa kepemilikan dan dalam petitum angka 2, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi meminta agar majelis hakim menyatakan objek sengketa sah sebagai milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan sebagai konsekuensi hukum lebih lanjut karena objek sengketa adalah sah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi meminta agar perbuatan Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi yang mengalihkan/menjual objek sengketa kepada Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan segala surat atau dokumen termasuk SHM yang terbit untuk atas nama Para Tergugat Konvensi tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap objek sengketa, sehingga demikian dalil Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi tidak beralasan hukum;

Menimbang bahwa eksepsi mengenai gugatan yang diajukan prematur dalam hukum acara perdata dikenal sebagai salah satu bentuk eksepsi hukum materiil (*materiele exceptie*), yang terdiri dari 2 (dua) kategori, yaitu:

- Eksepsi dilatoir (*dilatoir exceptie*), yakni eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi belum dapat dikabulkan, dengan kata lain



gugatan Penggugat Konvensi belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di Pengadilan karena masih prematur (terlampau dini);

- Eksepsi peremptoir (*exceptio peremptoria*), yakni eksepsi yang menghalangi dikabulkannya gugatan, misalnya oleh karena gugatan telah diajukan lampau waktu (kedaluwarsa) atau bahwa utang yang menjadi dasar gugatan telah dihapuskan;

Menimbang bahwa eksepsi dilatoir (*dilatoir exceptie*) sebagai salah satu bentuk eksepsi hukum materiil (*materiele exceptie*) yang diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang bahwa untuk mengetahui apakah gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di Pengadilan karena masih prematur (terlampau dini) sebagaimana yang telah didalilkan oleh Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi, hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang perlu pembuktian lebih lanjut, dengan demikian eksepsi ini akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;

#### Dalam Pokok Perkara:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah mengenai sengketa kepemilikan tanah;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya pada pokoknya telah mendalilkan:

1. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memiliki sebidang tanah dengan luas 4 Ha yang dahulu terletak di Desa Boenaga Kecamatan Lasolo Kabupaten Konawe Utara saat ini terletak di Desa Boedingin Kecamatan Lasolo Kepulauan Kabupaten Konawe Utara, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Dahulu sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik saudara Listino saat ini berbatas dengan tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Dahulu sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik saudara Tahang saat ini berbatas dengan tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Sebelah Utara berbatasan dengan kawasan HPT
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Garis Pantai/Laut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memperoleh sebidang tanah tersebut dari Turut Tergugat II Konvensi melalui proses jual beli sebagaimana dalam Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 22 November 2011 yang ditandatangani oleh Turut Tergugat II Konvensi selaku Penjual dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai Pembeli dan diketahui oleh Kepala Desa Boenaga;
3. Bahwa sebelumnya Turut Tergugat II Konvensi mengolah tanah objek sengketa tersebut sejak tahun 2007 dengan menanam beberapa tanaman Mangga, Pisang dan Jambu dan kemudian dijual kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 22 November 2011 dan selanjutnya objek sengketa diolah dan dikuasai oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
4. Bahwa pada tahun 2021, secara tiba-tiba ada pihak lain yang menduduki tanah objek sengketa dengan cara melakukan kegiatan pembersihan lahan dan pembangunan terminal khusus (jetty) tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat;
5. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kemudian mencari tau siapa yang telah melakukan aktifitas diatas tanah objek sengketa dan berdasarkan informasi dari Kepala Desa Boedingin bahwa yang melakukan kegiatan pembersihan lahan dan pembangunan jetty adalah Tergugat III Konvensi dan diatas tanah objek sengketa telah diterbitkan sertifikat atas nama pihak lain;
6. Bahwa atas kejadian tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melaporkan ke Kepala Desa Boedingin agar dilakukan mediasi dengan Tergugat III Konvensi dan dengan pihak lain yang memiliki sertifikat diatas tanah obek sengketa tetapi Tergugat III Konvensi dan pihak lain yang memiliki sertifikat diatas tanah obek sengketa tidak pernah menghadiri mediasi yang dilakukan oleh Kepala Desa;
7. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kemudian melaporkan sengketa tersebut kepada Turut Tergugat I Konvensi dan atas laporan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka Turut Tergugat I Konvensi melakukan pengukuran (overlay) dan diperoleh data bahwa tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (objek sengketa) tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Hak Milik No. 017 Tahun 2021 seluas 13.540 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik Hak Milik No. 019 Tahun 2021 seluas 21.600 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat II dan berdasarkan informasi sdr. Sainul (pegawai BPN Konawe Utara seksi Pengukuran) menyatakan bahwa

Halaman 76 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi memperoleh tanah dari Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi memperoleh tanah dari Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi ;

8. Bahwa Turut Tergugat I Konvensi juga sudah melakukan mediasi antara Penggugat dengan Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi dan perwakilan dari Tergugat III Konvensi tapi tidak membuahkan hasil dan perwakilan Tergugat III Konvensi hanya menjanjikan bahwa pimpinan Tergugat III Konvensi akan bertemu dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetapi sampai saat ini pimpinan Tergugat III Konvensi tidak mau bertemu dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

9. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga sudah bertemu dengan Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi untuk melakukan klarifikasi apakah benar Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi benar telah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi atau kepada Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi tetapi Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi mengelak dan menyatakan tidak pernah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi atau kepada Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi yang diperkuat dengan sebuah surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi;

10. Bahwa tindakan Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi yang mengakui tanah objek sengketa sebagai tanah miliknya dan kemudian mengalihkan tanah objek sengketa masing-masing kepada Tergugat I dan Tergugat II yang dilanjutkan dengan tindakan Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi,mendaftarkan tanah objek sengketa kepada Turut Tergugat I Konvensi serta Tindakan Turut Tergugat I Konvensi yang menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi serta tindakan Tergugat III Konvensi yang membangun terminal khusus (jetty) diatas tanah objek sengketa merupakan perbuatan yang melanggar hak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pemilik sah tanah objek sengketa sehingga termasuk perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*);



Menimbang bahwa atas Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi secara bersama-sama dalam jawabannya pada pokoknya telah mendalilkan:

1. Bahwa telah menolak dalil-dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa obyek sengketa adalah merupakan hak milik dari Tergugat I dan Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi berdasarkan berdasarkan SHM no. 17 dan SHM no. 19, yang telah melalui proses administrasi dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Bahwa perolehan hak atas tanah tersebut diatas berdasarkan transaksi Kesepakatan Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 dan Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020;
4. Bahwa sebelum Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi melakukan pembelian tanah objek sengketa terlebih dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi telah melaksanakan prinsip kehati hatian, kemudian Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi melakukan negosiasi harga dengan Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi dan Tergugat V Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi, kemudian setelah ada kesepakatan harga dan cara pembayaran maka Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi menindak lanjuti dengan penandatanganan kesepakatan pengalihan hak atas tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 dan Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 sekaligus melaksanakan kewajiban pembayaran secara tunai, lunas, tuntas kepada Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi dan Tergugat V Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi;
5. Bahwa setelah melakukan transaksi Kesepakatan Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 dan Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi kemudian mengajukan Permohonan





Pendaftaran Hak Atas Tanah dan/atau permohonan administrasi guna Peningkatan Hak Atas Tanah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) kepada Turut Tergugat I Konvensi;

6. Bahwa selama proses pengumuman yang dilakukan oleh Turut Tergugat I Konvensi tidak ada pihak yang berkebaratan termasuk Penggugat. Sehingga penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 017 Seluas 13.540 M2 Atas Nama Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi Dan Sertifikat Hak Milik No 019 Seluas 21.600 M2 Atas Nama Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi telah sah secara hukum;

7. Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi berpendapat bahwa Penggugat masih ragu akan kebenaran dan keabsahan isi jual beli obyek sengketa yang dilakukan antara Penggugat dengan Turut Tergugat II Konvensi pada tahun 2011, oleh karena keraguan penggugat tersebut maka Penggugat meminta kepada Turut Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi untuk membuat surat pernyataan Tertanggal 25 Maret 2023, agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat mengajukan Gugatan dalam perkara aquo;

Menimbang bahwa atas Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi dan Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi secara bersama-sama dalam jawabannya pada pokoknya telah mendalilkan:

1. Bahwa Tergugat Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi dan Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, terkecuali apa yang dengan tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi sebagai warga desa yang bertempat tinggal/berdiam di desa Boenaga adalah selaku pemilik tanah obyek sengketa, yang sejak tahun 2001 telah diolah atau digarap oleh Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi dan dilakukan pengalihan/ jual beli kepada Tergugat I pada tahun 2020;
3. Bahwa benar Tergugat V Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi sebagai warga desa yang berdiam/bertempat tinggal di desa Boenaga adalah selaku pemilik tanah obyek sengketa, yang sejak tahun 2001 telah di olah atau digarap oleh Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi dan dilakukan pengalihan/ jual beli kepada Tergugat I pada tahun 2020;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa terdapat kejanggalan-kejanggalan dan diragukannya keabsahan surat keterangan jual beli tanah tertanggal 22 November 2011 antara Turut Tergugat II dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

5. Bahwa surat pernyataan Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi tertanggal 8 November 2022 dan 5 maret 2023 telah dibantah, dicabut, dan dinyatakan tidak berlaku;

Menimbang bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I Konvensi dalam jawabannya pada pokoknya telah mendalilkan:

1. Bahwa Turut Tergugat I Konvensi menolak Dalil – Dalil yang di kemukakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam Gugatannya kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa Turut Tergugat I Konvensi menolak dengan tegas Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap Turut Tergugat I Konvensi. oleh karena persoalan Dasar Gugatan Sengketa tidak termasuk Wewenang Pengadilan Negeri, melainkan Wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara ( Kompetensi Absolute), sehingga Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap Turut Tergugat I Konvensi haruslah di tolak;

Menimbang bahwa atas Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Turut Tergugat II Konvensi dalam jawabannya pada pokoknya telah mendalilkan:

1. Bahwa Turut Tergugat II Konvensi memiliki sebidang tanah dengan luas 4 Ha yang dahulu terletak di Desa Boenaga Kecamatan Lasolo Kabupaten Konawe Utara saat ini terletak di Desa Boedingin Kec. Lasolo Kepulauan Kab. Konawe Utara yang telah dijual kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Dahulu sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik saudara Listino saat ini berbatas dengan tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
  - Dahulu sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik saudara Tahang saat ini berbatas dengan tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan kawasan HPT.
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Garis Pantai/Laut;
2. Bahwa Turut Tergugat II Konvensi menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat pada tahun 2011 dengan harga Rp. 18.000.000 (delapan belas juta rupiah) dan harga tanah tersebut telah diterima oleh

Halaman 80 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### 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)



Turut Tergugat II sebagaimana dalam Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 22 November 2011 yang ditandatangani oleh Turut Tergugat II selaku Penjual dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai Pembeli dan diketahui oleh Kepala Desa Boenaga dan kuitansi penerimaan uang tertanggal 22 November 2011;

3. Bahwa sebelumnya Turut Tergugat II Konvensi mengolah tanah objek sengketa tersebut sejak tahun 2007 dengan menanam beberapa tanaman Mangga, Pisang dan Jambu dan tidak ada pihak lain yang mengolah tanah objek sengketa dan Turut Tergugat II Konvensi tidak pernah mengalihkan tanah objek sengketa kepada pihak lain selain kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

4. Bahwa pada tahun 2021, Turut Tergugat II Konvensi mendapatkan informasi ada pihak lain yang secara tiba-tiba datang menduduki tanah objek sengketa dengan cara melakukan kegiatan pembersihan lahan dan pembangunan terminal khusus (jetty) tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian diatas maka yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah sebagai berikut:

1. Apakah benar tanah dengan luas 4 Ha yang dahulu terletak di Desa Boenaga Kecamatan Lasolo Kabupaten Konawe Utara saat ini terletak di Desa Boedingin Kecamatan Lasolo Kepulauan Kabupaten Konawe Utara, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Dahulu sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik saudara Listino saat ini berbatas dengan tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Dahulu sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik saudara Tahang saat ini berbatas dengan tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Sebelah Utara berbatasan dengan kawasan HPT
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Garis Pantai/Laut.

Adalah sah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

2. Apakah tindakan Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvens dan Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi yang mengakui tanah objek sengketa sebagai tanah miliknya dan kemudian mengalihkan tanah objek sengketa masing-masing kepada Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yang dilanjutkan dengan tindakan Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi



dan Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi mendaftarkan tanah objek sengketa kepada Turut Tergugat I Konvensi serta Tindakan Turut Tergugat I Konvensi yang menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi serta tindakan Tergugat III yang membangun terminal khusus (jetty) diatas tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*)?

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah disangkal oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi, Turut Tergugat I Konvensi maka berdasarkan pasal 283 R.Bg. / pasal 1865 BW yang menyebutkan bahwa setiap pihak yang mendalilkan suatu hak atau suatu keadaan atau suatu peristiwa yang mendukung hak tersebut, atau untuk menyangkal hak orang lain maka wajib membuktikan hak, keadaan atau peristiwa itu. Dengan demikian kedua belah pihak dalam perkara ini harus diberikan kesempatan yang sama untuk membuktikan dalil-dalil gugatan maupun dalil-dalil bantahannya dengan alat bukti masing-masing sebagaimana yang diatur dalam *pasal 284 R.Bg. /pasal 1866 BW* yang diajukan di muka persidangan;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-5 dan Saksi-Saksi yaitu 1. TAKWIN 2. LISTINO, dan 3. IWAN JAYA, 4. ISHAN;

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi secara bersama-sama untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat T.I.T.II-1 sampai dengan T.I.T.II-21, namun tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi dan Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi secara bersama-sama untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat T.IV.T.V-1 sampai dengan T.IV.T.V-5, namun tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang bahwa dalam mempertimbangkan bukti surat dan bukti saksi, Majelis Hakim tetap memperhatikan kualitas, syarat-syarat yang telah diatur dalam perundang-undangan yang berlaku baik syarat formil maupun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat materiil untuk menentukan sah atau tidaknya bukti yang diajukan oleh pihak yang bersengketa;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat yang hanya berupa fotokopi pada prinsipnya tidak memiliki nilai pembuktian yang cukup dan harus dikesampingkan, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 yang pada pokoknya disebutkan “fotocopy suatu surat diserahkan oleh salah satu pihak ke persidangan Pengadilan Perdata untuk digunakan sebagai “alat bukti surat”, apabila ternyata fotokopi surat tersebut tanpa disertai “surat aslinya” untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut atau tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya, maka fotokopi surat tersebut tidak dapat digunakan sebagai “alat bukti yang sah” dalam persidangan, namun demikian dalam prakteknya Majelis Hakim tidak menerapkan pembuktian secara kaku atas suatu bukti fotokopi selama masih dapat dikuatkan dengan bukti-bukti lainnya;

Menimbang bahwa sebagaimana telah disebutkan pada permasalahan pokok sengketa tersebut di atas, maka pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar tanah dengan luas 4 Ha yang dahulu terletak di Desa Boenaga Kecamatan Lasolo Kabupaten Konawe Utara saat ini terletak di Desa Boedingin Kecamatan Lasolo Kepulauan Kabupaten Konawe Utara, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Dahulu sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik saudara Listino saat ini berbatas dengan tanah milik Penggugat;
- Dahulu sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik saudara Tahang saat ini berbatas dengan tanah milik Penggugat;
- Sebelah Utara berbatasan dengan kawasan HPT
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Garis Pantai/Laut.

Adalah sah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi?

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P-1 berupa Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli tanah tertanggal 22 November 2011 yang ditandatangani oleh TASRAN dan AMRULLAH, S.E dan diketahui oleh FAISAL (Kepala desa Boenaga), menjelaskan bahwa pada tanggal 22 Novemer 2011 telah terjadi jual beli antara Turut Tergugat II Konvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas tanah seluas 4 Ha dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah timur berbatas dengan saudara Listino
- Sebelah Barat berbatas dengan saudara tahang
- Sebelah Utara berbatas dengan HPT
- Sebelah Selatan berbatas dengan Garis Pantai/Laut;

Halaman 83 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan harga Rp18.000.000 (delapan belas juta rupiah);

Menimbang bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 28 Juni 2024 dimana pada saat pemeriksaan setempat Penggugat menunjukkan lokasi obyek sengketa yang dimaksud dalam gugatan kemudian Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi, Turut Tergugat I Konvensi menyatakan benar atas lokasi yang ditunjukkan yaitu seluas 4 Ha yang dahulu terletak di Desa Boenaga Kecamatan Lasolo Kabupaten Konawe Utara saat ini terletak di Desa Boedingin Kecamatan Lasolo Kepulauan Kabupaten Konawe Utara, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Dahulu sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik saudara Listino saat ini berbatas dengan tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Dahulu sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik saudara Tahang saat ini berbatas dengan tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Sebelah Utara berbatasan dengan kawasan HPT;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Garis Pantai/Laut;

dan menyatakan bahwa lokasi tersebut dikuasai oleh Tergugat III Konvensi;

Menimbang bahwa berdasarkan masing-masing alat bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat untuk membuktikan dalil gugatannya terkait apakah Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap objek sengketa, Majelis Hakim memandang perlu untuk Penggugat terlebih dahulu membuktikan mengenai perolehan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap tanah objek sengketa dengan mempertimbangkan bukti yang relevan dengan dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat P-1 berupa Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli tanah tertanggal 22 November 2011 yang ditandatangani oleh TASRAN dan AMRULLAH, S.E dan diketahui oleh FAISAL (Kepala desa Boenaga) dan bukti surat P-2 berupa Fotokopi Kwitansi jual beli senilai Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) tertanggal 22 November 2011 yang ditandatangani TASRAN selaku penjual dan AMRULLAH selaku Pembeli, yang pada pokoknya menjelaskan bahwa dasar perolehan Penggugat

Halaman 84 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### 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

Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas tanah obyek sengketa adalah jual beli antara Turut Tergugat I dengan Penggugat yang dilakukan pada tanggal 22 November 2011 seharga Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah);

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalikan bahwa sebelumnya Turut Tergugat II Konvensi mengolah tanah objek sengketa tersebut sejak tahun 2007 dengan menanam beberapa tanaman Mangga, Pisang dan Jambu dan kemudian dijual kepada Penggugat pada tanggal 22 November 2011 dan selanjutnya objek sengketa diolah dan dikuasai oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi membantah dasar perolehan tanah tersebut dengan mengajukan bukti surat T.I.T.II-1 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 00017 atas nama pemegang Hak Andi Baso Nurzain AM, bukti surat T.I.T.II-2 dan bukti surat T.IV.T.V-1 Fotokopi Surat Keterangan Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tanggal 7 November 2020, bukti surat T.I.T.II-8 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 00019 atas nama pemegang hak Rijal, bukti surat T.I.T.II-9 dan bukti surat T.IV.T.V-2 berupa Fotokopi Surat Keterangan Pengalihan hak atas tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 07 November 2020, antara Usman. A dan Rijal;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi, Majelis Hakim akan menilai alat bukti yang diajukan tersebut yaitu terkait bukti surat P-1 berupa Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli tanah tertanggal 22 November 2011 yang ditandatangani oleh TASRAN dan AMRULLAH, S.E dan diketahui oleh FAISAL (Kepala desa Boenaga) dengan bukti surat T.I.T.II-2 dan bukti surat T.IV.T.V-1 berupa Fotokopi Surat Keterangan Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tanggal 7 November 2020 serta bukti surat T.I.T.II-9 dan bukti surat T.IV.T.V-2 berupa Fotokopi Surat Keterangan Pengalihan hak atas tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 07 November 2020, antara Usman. A dan Rijal yang merupakan alat bukti dari Penggugat maupun Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi terkait perolehan tanah obyek sengketa;

Menimbang bahwa setelah mencermati alat bukti sebagaimana dimaksud diatas alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi terkait perolehan tanah obyek sengketa saling bertentangan;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan bukti surat P-3 berupa Fotokopi surat Pernyataan tidak pernah jual tanah yang ditandatangani oleh HADIS tertanggal 8 November 2022 dan bukti surat P-4 berupa Fotokopi Surat pernyataan yang ditandatangani HADIS tertanggal 25 Maret 2023, yang pada pokoknya menjelaskan bahwa Tergugat IV tidak pernah melakukan penjualan atas tanah yang menjadi obyek sengketa, dan tanah tersebut adalah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim menilai pada prinsipnya surat pernyataan tidak punya kekuatan pembuktian apapun dan bukan merupakan alat bukti yang sah, kecuali surat pernyataan tersebut diakui keberadaan, isi dan keasliannya oleh si pembuat di bawah sumpah di depan persidangan;

Menimbang bahwa yang merupakan alat bukti yang sah menurut hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1867 KUH Perdata adalah suatu akta otentik yang merupakan suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Atau tulisan di bawah tangan yang merupakan akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum;

Menimbang bahwa surat pernyataan merupakan surat bukan akta yang kekuatan pembuktiannya sangat kurang, dan masih bisa dipertanyakan isi serta keaslian dari surat tersebut. Selain itu surat pernyataan hanya berlaku untuk diri orang yang membuatnya, tidak berlaku atau mengikat bagi orang lain;

Menimbang bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3901 K/Pdt/1985 tanggal 29 November 1988 menyatakan "Surat pernyataan yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian)."

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati lebih lanjut dalam perkara a quo tidak terdapat keterangan saksi-saksi yang mendukung bukti

Halaman 86 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### 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

surat P-3 dan bukti surat P-4 dan oleh karena yang membuat surat pernyataan tersebut adalah Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi, sedangkan di persidangan Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi melalui bukti surat T.IV.T.V-3 berupa Surat pernyataan Tergugat IV tertanggal 2 Agustus 2023, Tentang pencabutan surat pernyataan tertanggal 08 November 2022 dan 25 Maret 2023, menjelaskan bahwa Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi tidak mengakui kebenaran atas bukti surat P-3 dan bukti surat P-4, Sehingga Majelis Hakim menilai atas bukti surat P-3 dan bukti surat P-4 tidak mempunyai nilai pembuktian;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa:

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, kemudian;
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa yang merupakan bukti kepemilikan atas tanah adalah sertifikat, dan berdasarkan ketentuan Pasal tersebut disebutkan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yakni untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

Halaman 87 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 97 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan kepemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah;

Menimbang bahwa Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan "Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan....dst". Kemudian dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa diantaranya keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya;

Menimbang bahwa sebagaimana telah diuraikan bahwa kedudukan sertifikat sebagai alat bukti dalam suatu perkara yaitu merupakan bukti yang terkuat terhadap hak milik atas tanah, dan terdapat ketentuan bahwa apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat merupakan jangka waktu apabila ada pihak yang merasa untuk mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam hal ini telah mengajukan pengaduan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan (vide bukti surat P-5) yang kemudian dihubungkan dengan bukti surat T.I.T.II-15 berupa Fotokopi Tindak Lanjut Laporan Pengaduan dari Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Konawe Utara, pada pokoknya atas

Halaman 88 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### 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)

Halaman 88





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengaduan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, hasil tindak lanjut dari Kepala Kantor Pertanahan Konawe Utara yaitu bahwa atas tanah yang ditunjukkan oleh Turut Tergugat II Konvensi setelah dioverlay diperoleh adanya bidang tanah tumpang tindih seluas 22.382 m<sup>2</sup> dan sebagian masuk dalam Kawasan Hutan seluas 954 m<sup>2</sup> dan akan dilakukan mediasi untuk membahas mediasi terbaik, hal ini bersesuaian pula dengan hasil gambar Pemeriksaan Setempat terhadap tanah obyek sengketa yang ditunjukkan oleh Penggugat di atasnya terdapat Sertifikat Hak Milik nomor 00017 (*vide* bukti surat T.I.T.II-1) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00019 (*vide* bukti surat T.I.T.II-8);

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai kekuatan alas hak yang dimiliki oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa Surat Keterangan Jual Beli tanah tertanggal 22 November 2011 yang ditandatangani oleh TASRAN dan AMRULLAH, S.E dan diketahui oleh FAISAL (Kepala desa Boenaga) (*vide* bukti surat P-1) apabila dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut Majelis Hakim menilai bahwa alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terkait alas hak kepemilikan tanah hanya terbatas pada surat keterangan tanah yang kedudukannya dalam hukum pertanahan hanya sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah, Majelis Hakim menilai bahwa alat bukti kepemilikan atas tanah yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak cukup untuk membuktikan kepemilikan yang sah atas tanah obyek sengketa, **sehingga Majelis Hakim berpendapat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan kepemilikan atas tanah obyek sengketa**, sehingga dalil tersebut tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alas hak yang dimiliki oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi yang mana dalam persidangan telah mengajukan bukti surat T.I.T.II-

Halaman 89 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### 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

2 dan bukti surat T.IV.T.V-1 berupa Fotokopi Surat Keterangan Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tanggal 7 November 2020 serta bukti surat T.I.T.II-9 dan bukti surat T.IV.T.V-2 berupa Fotokopi Surat Keterangan Pengalihan hak atas tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 07 November 2020, antara Usman. A dan Rijal yang kemudian dijadikan dasar oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk mengajukan pendaftaran tanah obyek sengketa yang kemudian pada tahun 2021 terbitlah sertifikat hak milik nomor 00017 atas sebidang tanah seluas 13.549 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak atas tanah yaitu Andi baso Nurzain AM (vide bukti surat T.I.T.II-1) dan sertifikat hak milik nomor 00019 atas sebidang tanah seluas 21.600 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak atas tanah yaitu Rijal (vide bukti surat T.I.T.II-8). Merujuk pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, Majelis Hakim berpendapat alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi /Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi saling bersesuaian dan setelah dihubungkan dengan peta bidang tanah hasil pemeriksaan setempat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Utara luas tanah yang ditunjukkan oleh Penggugat seluas 25.029 m<sup>2</sup> dan diketemukan fakta bahwa lokasi obyek yang dijadikan sengketa diatasnya terdapat Sertifikat Hak Milik nomor 00017 (vide bukti surat T.I.T.II-1) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00019 (vide bukti surat T.I.T.II-8), **sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi telah dapat membuktikan kepemilikan atas tanah obyek sengketa;**

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai berikut:

Menimbang terhadap petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengenai “Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya”, Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum tersebut baru dapat dipertimbangkan setelah pertimbangan petitum lainnya;

Halaman 90 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### 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 terhadap petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengenai “Menyatakan bahwa tanah objek sengketa yaitu sebidang tanah dengan luas 4 Ha yang dahulu terletak di Desa Boenaga Kecamatan Lasolo Kabupaten Konawe Utara saat ini terletak di Desa Boedingin Kec. Lasolo Kepulauan Kab. Konawe Utara, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Dahulu sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik saudara Listino saat ini berbatas dengan tanah milik Penggugat;
- Dahulu sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik saudara Tahang saat ini berbatas dengan tanah milik Penggugat;
- Sebelah Utara berbatasan dengan kawasan HPT.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Garis Pantai/Laut.

adalah sah milik Penggugat;”, oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan bahwa tanah obyek sengketa merupakan milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi **haruslah ditolak**;

Menimbang bahwa oleh karena petitum angka 2 (dua) merupakan petitum pokok gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan dinyatakan ditolak, maka petitum-petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi lainnya adalah bersifat assesoir sehingga petitum angka 3 (tiga) sampai dengan angka 10 (sepuluh) juga **harus dinyatakan ditolak**;

Menimbang bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

#### **DALAM REKONVENSI**

Menimbang bahwa bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi secara bersama-sama pada pokoknya mendalilkan:

1. Bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah pemilik sah sebidangan tanah



sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 17 dan SHM No. 19, yang terletak didesa Boedingi, Kecamatan Lasolo Kepulauan, Kabupaten Konawe Utara, berdasarkan proses kadastral sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang diatur menurut hukum;

2. Bahwa perolehan hak atas tanah tersebut diatas berdasarkan transaksi Kesepakatan Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 dan Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020;

3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi dengan menarik Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah tidak berdasar hukum karena Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, sama sekali tidak terlibat atau tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi;

4. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi telah melakukan kesalahan dan atau kelalaian dengan menarik/ mengikutsertakan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam gugatan aquo, hal mana telah menimbulkan kerugian materiil dan imateriil bagi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;

Menimbang bahwa Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi secara bersama-sama pada pokoknya mendalilkan:

1. Bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalah pemilik sah atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 17 dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah pemilik sah atas sebidangan tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 19, yang terletak didesa Boedingi, Kecamatan Lasolo Kepulauan, Kabupaten Konawe Utara;

2. Bahwa Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi, adalah selaku warga atau penduduk yang berdiam atau bertempat tinggal di wilayah Desa Boenaga, telah menguasai tanah obyek sengketa dan melakukan pengolahan/penggarapan sejak tahun 2001;

3. Bahwa Konvensi, Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi selama menguasai tanah obyek sengketa dan melakukan pengolahan/penggarapan tidak pernah



melihat atau menemukan adanya orang lain yang melakukan penguasaan tanah obyek sengketa dan melakukan pengolahan/penggarapan, terlebih lebih adanya Surat Keterangan Jual Beli Tanah Tertanggal 22 November 2011 antara Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi;

4. Bahwa perolehan hak atas tanah Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II tersebut diatas diperoleh/berdasarkan Surat Kesepakatan Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 antara Penggugat III Rekonsensi/Tergugat IV Konvensi dengan Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konvensi, dan Surat Kesepakatan Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 antara Penggugat IV Rekonsensi/Tergugat V Konvensi dengan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konvensi;

5. Bahwa Konvensi, Penggugat III Rekonsensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonsensi/Tergugat V Konvensi telah menguasai tanah obyek sengketa dan melakukan pengolahan/penggarapan obyek sengketa secara terus menerus, kemudian Konvensi, Penggugat III Rekonsensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonsensi/Tergugat V Konvensi mengalihkan/menjual kepada Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II berdasarkan Surat Kesepakatan Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 dan Surat Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 yang ditandatangani dan dibuat di hadapan oleh Kepala Desa Boedingi dengan kata sepakat serta dalam keadaan sadar dan tidak dalam keadaan khilaf, terpaksa maupun tertipu, yang telah dilaksanakan secara lunas dan tuntas;

Menimbang bahwa terhadap gugatan rekonsensi Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konvensi, Penggugat III Rekonsensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonsensi/Tergugat V Konvensi tersebut, Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi telah mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat Rekonsensi, Kecuali dalil yang diakui secara tegas dan jelas oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi;
2. Bahwa terhadap dalil Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II yang pada pokoknya menyatakan





Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah semena-mena menarik Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II dalam perkara a quo padahal Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II tidak ada hubungan dengan perkara a quo adalah dalil yang keliru karena jelas Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II mempunyai keterkaitan dengan perkara a quo karena Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II telah membeli tanah objek sengketa dari Konvensi, Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi dan mendaftarkan tanah objek sengketa sehingga terbit SHM atas nama Penggugat Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;

3. Bahwa terhadap dalil Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi yang pada pokoknya menyatakan jual beli antara Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi dengan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah sah dan bukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang tidak benar karena jual beli tersebut tidak sah dan batal karena objek yang diperjualbelikan (tanah objek sengketa) bukan milik Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi melainkan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sehingga kesepakatan jual beli tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara dan jual beli tersebut batal sebagaimana diatur dalam pasal 1417 KUHPerdara;

4. Bahwa terhadap dalil Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi yang pada pokoknya menyatakan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi adalah penjual yang beritikad baik adalah dalil yang tidak benar karena Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi tidak termasuk penjual beritikad baik karena telah menjual tanah objek sengketa yang bukan miliknya tetapi milik Tergugat Rekonvensi;

5. Bahwa dalil Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV



Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi yang pada intinya menuntut ganti rugi dari Tergugat Rekonvensi karena Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi mengalami kerugian materiil maupun immateriil adalah tuntutan yang salah dan tidak berdasarkan hukum karena Tergugat Rekonvensi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum apapun, sehingga tidak ada kewajiban bagi Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi apapun kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi, justru Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi yang telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan harus membayar ganti kerugian kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi telah disangkal oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka berdasarkan pasal 283 R.Bg./pasal 1865 BW yang menyebutkan bahwa setiap pihak yang mendalilkan suatu hak atau suatu keadaan atau suatu peristiwa yang mendukung hak tersebut, atau untuk menyangkal hak orang lain maka wajib membuktikan hak, keadaan atau peristiwa itu. Dengan demikian kedua belah pihak dalam perkara ini harus diberikan kesempatan yang sama untuk membuktikan dalil-dalil gugatan maupun dalil-dalil bantahannya dengan alat bukti masing-masing sebagaimana yang diatur dalam *pasal 284 R.Bg. /pasal 1866 BW* yang diajukan di muka persidangan;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian diatas maka yang menjadi pokok persengketaan dalam gugatan rekonvensi antara para pihak adalah sebagai berikut:

1. Apakah benar Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah pemilik sah sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00017 dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah pemilik sah sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 00019, yang terletak di desa Boedingin, Kecamatan Lasolo Kepulauan, Kabupaten Konawe Utara?

2. Apakah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang bahwa berdasarkan pokok permasalahan antara Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi, Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi telah disangkal oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka berdasarkan pasal 283 R.Bg. / pasal 1865 BW yang menyebutkan bahwa setiap pihak yang mendalilkan suatu hak atau suatu keadaan atau suatu peristiwa yang mendukung hak tersebut, atau untuk menyangkal hak orang lain maka wajib membuktikan hak, keadaan atau peristiwa itu. Dengan demikian kedua belah pihak dalam perkara ini harus diberikan kesempatan yang sama untuk membuktikan dalil-dalil gugatan maupun dalil-dalil bantahannya dengan alat bukti masing-masing sebagaimana yang diatur dalam pasal 284 R.Bg. / pasal 1866 BW yang diajukan di muka persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan hukum dalam konvensi tersebut di atas, secara mutatis mutandis diambil alih sebagai satu kesatuan pertimbangan hukum yang tidak terpisahkan dari pertimbangan hukum rekonvensi perkara a quo;

Menimbang bahwa oleh karena telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum dalam konvensi bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah dapat membuktikan kepemilikan atas tanah obyek sengketa sehingga dengan demikian pertimbangan tersebut juga akan diambil alih menjadi pertimbangan rekonvensi;

Halaman 96 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 1 gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mengenai “Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya dari Penggugat I dan II Rekonvensi”, akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya dari gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 2 gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang meminta Majelis Hakim untuk “Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada Penggugat I dan II Rekonvensi”;

Menimbang bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mendalilkan bahwa oleh karena Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi telah melakukan kesalahan dan atau kelalaian dengan menarik/mengikutsertakan Penggugat I dan II rekonvensi/Tergugat I dan II konvensi dalam gugatan aquo sehingga menimbulkan kerugian materiil dan imateriil bagi Penggugat I dan II rekonvensi/Tergugat I dan II konvensi;

Menimbang bahwa “Perbuatan Melawan Hukum” diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), maka perbuatan tersebut harus memenuhi 4 (empat) unsur yakni:

1. Harus ada perbuatan yang bersifat melanggar hukum;
2. Perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian pihak lain;
3. Ada kesalahan dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan tersebut;

Halaman 97 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



4. Terdapat hubungan sebab akibat/kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian;

Menimbang bahwa setelah mencermati dalil Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak menyebutkan secara khusus pada petitum angka 2 (dua) terkait bentuk perbuatan melawan hukum apa yang didalilkan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, namun setelah Majelis Hakim mencermati posita gugatan rekonvensi yang diajukan diketahui bahwa perbuatan tersebut adalah perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi menarik/mengikutsertakan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam gugatan aquo;

Menimbang bahwa sebagaimana dalam Pasal 1365 KUH Perdata untuk suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum disyaratkan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah "perbuatan melanggar hukum", yang mana Majelis Hakim berpendapat berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang menyatakan bahwa *"inisiatif untuk mengajukan tuntutan hukum dan/atau siapa-siapa yang ditarik sebagai Tergugat sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat yang berkepentingan (nemo iudex sine actors)"*;

Menimbang bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1883 K/Pdt/1984 tanggal 17 Oktober 1985 Jo. Nomor: 1826 K/Pdt/1984 tanggal 21 November 1985, yang pada pokoknya menyatakan: "Yang menentukan siapa-siapa yang akan ditarik sebagai Tergugat sepenuhnya terserah kepada pihak Penggugat, Penggugatlah yang paling tahu dan menentukan siapa saja yang telah merugikan hak-haknya"; maka Penggugat mempunyai kewenangan untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya yang menurutnya melakukan perbuatan melawan hukum terhadap hak-haknya. Penentuan pihak adalah didasarkan pada hubungan hukum atau peristiwa hukum yang secara langsung dan konkrit serta berhubungan dengan pihak yang merasa haknya dilanggar langsung dan konkrit oleh Tergugat;

Menimbang bahwa oleh karena itu terhadap perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi menarik/mengikutsertakan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi dalam gugatan aquo bukanlah suatu perbuatan yang bersifat melanggar hukum, maka Majelis Hakim berpendapat petitum angka 2 gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 3 gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang meminta Majelis Hakim untuk “Menyatakan Surat Kesepakatan Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 dan Surat Kesepakatan Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 adalah sah dan mengikat menurut hukum”;

Menimbang bahwa sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan terhadap kekuatan hukum dasar perolehan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi atas tanah obyek sengketa sehingga dengan demikian pertimbangan tersebut juga akan diambil alih menjadi pertimbangan rekonvensi;

Menimbang bahwa atas tanah yang sebagian menjadi tanah obyek sengketa yaitu tanah seluas 13.549 m<sup>2</sup> diperoleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dari Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi melalui proses jual beli, untuk menguatkan dalilnya Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengajukan bukti surat T.I.T.II-2 sampai dengan bukti surat T.I.T.II-7, yang pada pokoknya saling bersesuaian bahwa pada tanggal 7 November 2020 telah terjadi transaksi pengalihan hak atas tanah seluas 13.549 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Boedingin Kecamatan Lasolo Kepulauan Kabupaten Konawe Utara Provinsi Sulawesi Tenggara seharga Rp33.872.500,00 (tiga puluh tiga juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus rupiah) yang dilakukan antara Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dengan didahului adanya izin dari istri Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan perjanjian pengalihan hak atas tanah tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa Boedingin Kecamatan Lasolo;

Menimbang bahwa terhadap tanah yang sebagian menjadi tanah obyek sengketa yaitu tanah seluas 21.601 m<sup>2</sup> diperoleh Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dari Penggugat V Rekonvensi/Tergugat I Konvensi melalui proses jual beli, untuk menguatkan dalilnya Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mengajukan bukti surat T.I.T.II-9 sampai dengan bukti surat T.I.T.II-14, yang pada pokoknya saling bersesuaian bahwa

Halaman 99 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### 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

pada tanggal 7 November 2020 telah terjadi transaksi pengalihan hak atas tanah seluas 21.601 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Boedingin Kecamatan Lasolo Kepulauan Kabupaten Konawe Utara Provinsi Sulawesi Tenggara seharga Rp54.002.500,00 (lima puluh empat juta dua ribu lima ratus rupiah) yang dilakukan antara Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi dengan didahului adanya izin dari istri Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi dan perjanjian pengalihan hak atas tanah tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa Boedingin Kecamatan Lasolo;

Menimbang bahwa atas pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah dapat membuktikan dasar perolehan tanah obyek sengketa, sehingga petitum angka 3 (tiga) gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 4 gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang meminta Majelis Hakim untuk “Menyatakan Penggugat I dan II Rekonvensi adalah Pembeli atas sebidang tanah objek sengketa dengan itikad baik dilindungi oleh undang-undang”;

Menimbang bahwa berdasarkan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

- “Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).”
- “Pemilik Asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”;

Menimbang bahwa setelah menelusuri ketentuan-ketentuan terdahulu (KUH Perdata) dan literatur hukum perdata, bahwa pengertian ‘itikad baik’ adalah berarti ketidaktahuan pembeli atas cacat cela peralihan hak atas tanah yang diperolehnya dan ketidaktahuan ini bukan merupakan kesalahan atau ketidakcermatan Pembeli itu;

Menimbang bahwa Majelis Hakim menilai untuk dapat menyatakan Pembeli memang semestinya dilindungi dengan merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014, disebutkan dua kriteria yaitu:

Halaman 100 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### 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)



1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
- Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997), atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat).

2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang bahwa setelah mencermati dalil Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan di persidangan, Majelis Hakim menilai bahwa dalam melakukan jual beli Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat) dan telah pula menerapkan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, selain itu dnegan menilai bahwa telah adanya upaya pembeli untuk mencari tahu dan mencermati secara patut data fisik dan data yuridis sebelum dan saat jual beli dilakukan (vide bukti surat T.I.T.II-16), sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum angka 4 (empat) gugatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 5 gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang meminta Majelis Hakim untuk “Menyatakan Penggugat I dan II Rekonvensi adalah pemegang hak yang sah atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 017 Seluas 13.540 M2 Atas Nama Penggugat I Rekonvensi Dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No 019 Seluas 21.600 M2 Atas Nama Penggugat II Rekonvensi”;

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum konvensi bahwa Majelis Hakim berpendapat Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah dapat membuktikan kepemilikan atas tanah obyek sengketa, secara mutatis mutandis diambil alih sebagai satu kesatuan pertimbangan hukum yang tidak terpisahkan dari pertimbangan hukum rekonvensi perkara a quo, sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum angka 5 (lima) gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 6 (enam) gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang meminta Majelis Hakim untuk “ Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada PENGUGAT sebagai berikut :

- Kerugian materiil sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah)
- Kerugian imateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Yang harus di bayar secara tunai, lunas, tuntas kepada Penggugat I dan II Rekonvensi”;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena kerugian yang dialami oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak didukung oleh bukti-bukti yang nyata/riil, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 550/Sip/1979 yang menyatakan bahwa tanpa ada perincian yang jelas dan bukti-bukti yang konkret tentang adanya kerugian yang diderita maka tuntutan ganti rugi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum angka 6 (enam) gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I

Halaman 102 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### 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

Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi ini tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena tidak semua petitum dikabulkan, maka terhadap petitum angka 1 (satu) gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi harus dinyatakan dikabulkan sebagian;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan dipertimbangkan petitum gugatan rekonvensi Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi sebagai berikut:

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan petitum angka 1 (satu) gugatan rekonvensi Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi yang meminta Majelis Hakim untuk "Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi IV dan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi V untuk seluruhnya", akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya dari gugatan rekonvensi Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan petitum angka 2 (dua) gugatan rekonvensi Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi mengenai "Menyatakan Surat Kesepakatan Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 dan Surat Kesepakatan Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 adalah sah dan mengikat menurut hukum";

Menimbang bahwa terkait petitum angka 2 (dua) gugatan rekonvensi Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi memintakan hal yang sama dengan petitum angka 3 (tiga) gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan telah dikabulkan, maka dengan demikian pertimbangan tersebut juga akan diambil alih menjadi pertimbangan atas petitum ini, sehingga petitum angka 2 (dua) gugatan rekonvensi Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Halaman 103 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### 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

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan petitum angka 3 (tiga) gugatan rekonvensi Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi yang meminta Majelis Hakim “Menyatakan Surat Pernyataan tertanggal 8 November 2022 dan surat Pernyataan tanggal 25 Maret 2023 batal dan tidak berlaku serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat”;

Menimbang bahwa terkait surat pernyataan tertanggal 8 November 2022 dan surat Pernyataan tanggal 25 Maret 2023 (vide bukti surat P-3 dan P-4) telah dipertimbangkan dalam pertimbangan konvensi yang mana pada pokoknya menyatakan atas surat pernyataan tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian, dengan demikian pertimbangan tersebut juga akan diambil alih menjadi pertimbangan atas petitum ini, sehingga petitum angka 3 (tiga) gugatan rekonvensi Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan petitum angka 4 (empat) gugatan rekonvensi Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi yang meminta Majelis Hakim “Menyatakan Surat Keterangan Jual Beli Tanah Tertanggal 22 November 2011 antara Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi dan Turut Tergugat Konvensi II batal dan tidak berlaku serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat”, oleh karena telah dipertimbangkan bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah pemegang hak yang sah atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 017 Seluas 13.540 M2 Atas Nama Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah pemegang hak yang sah atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No 019 Seluas 21.600 M2 Atas Nama Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi maka sudah sepatutnya pula Surat Keterangan Jual Beli Tanah Tertanggal 22 November 2011 antara Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi dan Turut Tergugat II Konvensi batal dan tidak berlaku serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka Majelis hakim berpendapat bahwa sudah sepatutnya petitum angka 4 (empat) gugatan rekonvensi Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat V Rekonvensi/Tergugat V Konvensi beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan petitum angka 5 (lima) gugatan rekonvensi Penggugat III Rekonvensi/Tergugat

Halaman 104 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### 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)



IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi yang meminta Majelis Hakim “Menyatakan Penggugat Rekonsensi I/Tergugat Konpensasi IV dan Penggugat Rekonsensi II/Tergugat Konpensasi V adalah Penjual atas sebidang tanah objek sengketa dengan itikad baik dilindungi oleh undang-undang”;

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam perkara konvensi bahwa Majelis Hakim menilai Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah dapat membuktikan perolehan atas tanah obyek sengketa adalah sah maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli antara Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi adalah jual beli yang dilandaskan dengan itikad baik sehingga sudah sepatutnya Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi dinyatakan sebagai penjual beritikad baik, maka petitum angka 5 (lima) gugatan rekonvensi Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan petitum angka 6 (enam) gugatan rekonvensi Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi yang meminta Majelis Hakim “Menyatakan Tergugat Penggugat Rekonsensi I/Tergugat Konpensasi IV dan Penggugat Rekonsensi II/Tergugat Konpensasi V telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonsensi I/Tergugat Konpensasi IV dan Penggugat Rekonsensi II/Tergugat Konpensasi V”, telah dipertimbangkan mengenai perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pada petitum angka 2 gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, dengan demikian pertimbangan tersebut juga akan diambil alih menjadi pertimbangan atas petitum ini, sehingga petitum angka 6 (enam) gugatan rekonvensi Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan petitum angka 7 (tujuh) gugatan rekonvensi Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi mengenai “Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi untuk membayar ganti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rugi kepada Penggugat Rekonsensi I/Tergugat Konvensi IV dan Penggugat Rekonsensi II/Tergugat Konvensi V sebagai berikut :

- Kerugian materiil sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus puluh juta rupiah)
- Kerugian imateriil sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah ).

Yang seluruhnya harus di bayar secara tunai, lunas, tuntas kepada Penggugat Rekonsensi I/Tergugat Konvensi IV dan Penggugat Rekonsensi II/Tergugat Konvensi V setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap”;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena kerugian yang dialami oleh Penggugat III Rekonsensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonsensi/Tergugat V tidak didukung oleh bukti-bukti yang nyata/riil, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 550/Sip/1979 yang menyatakan bahwa tanpa ada perincian yang jelas dan bukti-bukti yang konkret tentang adanya kerugian yang diderita maka tuntutan ganti rugi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum angka 7 (tujuh) gugatan rekonsensi Penggugat III Rekonsensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonsensi/Tergugat V ini tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena tidak semua petitum dikabulkan, maka terhadap petitum angka 1 (satu) gugatan rekonsensi Penggugat III Rekonsensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonsensi/Tergugat V harus dinyatakan dikabulkan sebagian;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II, Penggugat III Rekonsensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat V Rekonsensi/Tergugat V dinyatakan dikabulkan sebagian, sehingga Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi berada di pihak yang kalah, maka Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi harus dihukum membayar biaya perkara;

Mengingat pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal-pasal dalam Rbg serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

## **MENGADILI:**

### **DALAM KONVENSI**

### **DALAM PROVISI**

Menolak Permohonan Provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi;

### **DALAM EKSEPSI**

Halaman 106 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh

#### **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

Menolak Eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/ Penggugat IV Rekonvensi, Turut Tergugat I Konvensi, dan Turut Tergugat II Konvensi;

## DALAM POKOK PERKARA:

Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

## DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Surat Kesepakatan Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor 069/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 dan Surat Kesepakatan Pengalihan Hak atas Tanah Nomor 070/12.06/XI/2020 tertanggal 7 November 2020 adalah sah dan mengikat menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah Pembeli atas sebidang tanah objek sengketa dengan itikad baik dilindungi oleh undang-undang;
4. Menyatakan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah pemegang hak yang sah atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 017 Seluas 13.540 M2 Atas Nama Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi Dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No 019 Seluas 21.600 M2 Atas Nama Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
5. Menyatakan Surat Pernyataan tertanggal 8 November 2022 dan surat Pernyataan tanggal 25 Maret 2023 batal dan tidak berlaku serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan Surat Keterangan Jual Beli Tanah Tertanggal 22 November 2011 antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi batal dan tidak berlaku serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi adalah Penjual atas sebidang tanah objek sengketa dengan itikad baik dilindungi oleh undang-undang;

Halaman 107 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menolak gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, Penggugat III Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat V Konvensi selain dan selebihnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 18.667.000,00 (delapan belas juta enam ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Unaaha, pada hari Senin, tanggal 29 Juli 2024, oleh kami, Elly Sartika Achmad, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua, Zulnia Pratiwi, S.H., dan Halim Jatining Kusumo, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 1 Agustus 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Zulfikar, S.H sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Zulnia Pratiwi S.H.

Elly Sartika Achmad,

S.H.,M.H .

Ttd

Halim Jatining Kusumo, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Zulfikar, S.H

## Perincian biaya:

- PNBP Pendaftaran Rp. 30.000,00

Halaman 108 dari 109 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Unh





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Proses	Rp. 150.000,00
- PNPB Pendaftaran Kuasa	Rp. 10.000,00
- Panggilan	Rp. 629.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp. 17.828.000,00
- Meterai	Rp. 10.000,00
- Redaksi	Rp. 10.000,00

**Jumlah** **Rp. 18.667.000,00**

(delapan belas juta enam ratus enam puluh tujuh ribu rupiah)