P U T U S A N

Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Lss

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Lasusua yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Sucipto, bertempat tinggal di Jl.Kyai Haji Agussalim 36 No. 6, Ende, Wajo, Kota Makassar, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Supardi, S.H. dan Robertus Pande, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada *Law Office* "SUPARDI, S.H. & ASSOCIATES" beralamat di Dusun Kanna RT/RW: 001/002, Desa Lalong, Kecamatan Walenrang, Kabupaten Luwu, Provinsi Sulawesi Selatan / Desa Rantelimbong, Dusun 2 Tanggeule, Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara, Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lasusua di bawah register Nomor:34/LGS/SK/PDT/2021/PN Lss tanggal 11 November 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Hj.Juhriah,** bertempat tinggal di Jl.Tomadina No.1, Kelurahan Lasusua, Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara, Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andi Khaerul Muthmainna, S.H., Abdur Razak, S.H. dan Andi Akbar Herman, S.H. M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Lembaga Bantuan Hukum Pro Keadilan Kolaka Utara, beralamat di Jl. Pongtiku No 001, Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara, Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lasusua di bawah register Nomor:36/LGS/SK/PDT/2021/PN Lss tanggal 11 November 2021 yang kemudian telah dicabut berdasarkan Surat Pengunduran Diri Sebagai Kuasa

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 kewaktu. 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)

Hukum Hj. Juhriah terhitung tanggal 18 November 2021, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. **Elys Sulistyawati,** bertempat tinggal di Jl. Tomadina No.1, Kelurahan Lasusua, Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara, Sulawesi Tenggara, sebagai **Tergugat II**;
3. **Andi Bau Pandiawanti, S.H., M.Kn.,** bertempat tinggal di Jl. Masjid Raya Lama No. 258, Kelurahan Lasusua, Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara, Sulawesi Tenggara, sebagai **Turut Tergugat I;**
4. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Utara**, berkedudukan Jl. Protokol No. 6, Kelurahan Lasusua, Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara, Sulawesi Tenggara, sebagai **Turut Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lasusua pada tanggal 01 November 2021 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Lss, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah membeli satu bidang tanah kepada Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 434/Tojabi Surat Ukur Tanggal 30 Nopember 2016, luas 5.667 m² terletak di Jalan Trans Sulawesi, Desa Tojabi, Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara, seharga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
2. Bahwa Penggugat telah membayar lunas tanah milik Tergugat I dengan cara pembayaran pertama tanggal 20 Desember 2020 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan pembayaran kedua sebagai pelunasan Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang diterima oleh Tergugat II yang merupakan anak kandung dari Tergugat I;
3. Bahwa jual beli tanah tanah milik Tergugat I tersebut dilakukan dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Andi Bau Padiawanti, SH., M.Kn. sebagaimana Akta Jual Beli No. 068/2021 Tanggal 26 Januari 2021;
4. Bahwa Tergugat I dengan itikad buruk menjamin kalau tanah milik yang dijual kepada Penggugat tidak bermasalah atau bebas sengketa

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 kewaktu. 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)

sebagaimana pula tercantum dalam Pasal 1 Akta Jual Beli No. 068/2021 Tanggal 26 Januari 2021, sehingga atas jaminan Tergugat I tersebut Penggugat dengan itikad baik melunasi harga tanah tersebut;

5. Bahwa setelah pembayaran pelunasan sampai dengan saat sekarang ini tanah tersebut tidak dapat dilakukan balik nama ke atas nama Penggugat oleh karena menurut Turut Tergugat II Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Utara telah terbit Sertifikat lain diatas tanah objek jual beli aquo;
6. Bahwa perbuatan Tergugat I yang mengiming-iming dan menjamin Penggugat kalau tanah objek jual beli tersebut tidak bermasalah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian materil terhadap Penggugat sehingga Tergugat I merupakan penjual yang beritikad tidak baik;
7. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No. 068/2021 Tanggal 26 Januari 2021 dilandasi dari itikad tidak baik dengan Tergugat I mengiming-iming dan menjamin Penggugat kalau tanah objek jual beli tersebut tidak bermasalah maka beralasan hukum apabila jual beli aqou tidak sah dan jual beli tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan, maka beralasan hukum Penggugat dihukum untuk mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
8. Bahwa Penggugat telah melayangkan Surat Somasi melalui Kuasa Hukum Penggugat kepada Tergugat I sebanyak 2 (dua) kali, yakni Surat Somasi Nomor : 04/RP/IV/2021 tanggal 21 April 2021 dan Surat somasi Nomor : 05/RP/IV/2021tanggal 26 April 2021. yang pada intinya surat somasi tersebut meminta Tergugat I untuk segera mengembalikan uang milik Penggugat I sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
9. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, sangat jelas merupakan satu perbuatan yang menimbulkan kerugian materil bagi Penggugat, sehingga patut dan beralasan hukum apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus;
10. Bahwa Penggugat juga telah mengalami kerugian In Materiil akibat perbuatan Tergugat I yang dengan sengaja mempermalukan Penggugat karena tanah yang dibeli tidak dapat dialihkan SHM keatas nama Penggugat, yang jika kerugian tersebut dikonfer dalam bentuk materiil

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 kewaktu. 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)

maka kerugian yang dialami Penggugat adalah senilai Rp. 3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah);

11. Bahwa adalah beralasan hukum apabila Pengadilan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat tidak mau mentaati isi putusan, terhitung sejak perkara ini berkekuatan kekuatan hukum tetap dan berakhir sampai tanah sengketa diserahkan kepada Penggugat;
12. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (illusoir) maka mohon Pengadilan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) tanah dan bangunan (Hotel ELYS) milik Tergugat yang terletak di Jalan Tomadina No. 1 Kabupaten Kolaka Utara;
13. Bahwa apabila Penggugat tidak membayar dan atau mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), maka tanah dan bangunan (Hotel ELYS) milik Tergugat yang terletak di Jalan Tomadina No. 1 Kabupaten Kolaka Utara segera di jual lelang dimuka umum dan hasil penjualan lelang dibayarkan kepada Penggugat;
14. Bahwa gugatan perkara ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, sehingga cukup alasan bagi Pengadilan untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat segera dilaksanakan (serta merta), meskipun ada verzet, banding, atau kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas kiranya Pengadilan / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenang untuk memberi putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang mengiming-iming dan menjamin Penggugat kalau tanah objek jual beli tersebut tidak bermasalah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian materil terhadap Penggugat sehingga Tergugat I merupakan penjual yang beritikad tidak baik;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 068/2021 Tanggal 26 Januari 2021 yang dibuat dihadapan PPAT ANDI BAU PANDIAWANTI, SH., M.Kn, tidak sah dan batal demi hukum;

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 kewaktu. 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)

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Lasusua terhadap tanah dan bangunan (Hotel ELYS) milik Tergugat yang terletak di Jalan Tomadina No. 1 Kabupaten Kolaka Utara;
7. Menyatakan apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak mau mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), maka tanah dan bangunan (Hotel ELYS) milik Tergugat I yang terletak di Jalan Tomadina No. 1 Kabupaten Kolaka Utara segera di jual lelang dimuka umum, dan hasil penjualan lelang dibayarkan kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian In Materiil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah);
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;
11. Menghukum kepada tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU Jika Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya dalam perkara ini (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, kedua belah pihak hadir, Penggugat hadir bersama kuasanya bernama Supardi, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lasusua di bawah register Nomor:34/LGS/SK/PDT/2021/PN Lss tanggal 11 November 2021 tanggal 11 November 2021, untuk pihak Tergugat I hadir bersama kuasanya, untuk Tergugat II tidak pernah datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya tanpa alasan yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, meskipun terhadapnya telah dipanggil dengan patut sebagaimana relaas panggilan pertama tertanggal 2 November 2021, kedua tertanggal 12 November 2021, ketiga tertanggal 19 November 2021, dan keempat (panggilan umum) tertanggal 26 November 2021 namun tetap tidak

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 kewaktu. 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)

hadir tanpa alasan dan tidak pula menyuruh orang lain untuk mewakilinya dipersidangan, sehingga terhadap Tergugat II dianggap telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya di persidangan dan tetap harus tunduk terhadap putusan perkara aquo, untuk Turut Tergugat I hadir sendiri, untuk Turut Tergugat II hadir kuasanya bernama Hendriawan, S.H., berdasarkan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1637/SKU-74.08.MP.02.02/XI/2021 tanggal 03 November 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lasusua di bawah register Nomor: 35/LGS/SK/PDT2021/PN Lss tanggal 11 November 2021 dan Surat Tugas Nomor: 264/ST-74.08.MP.02.01/XI/2021 tanggal 10 November 2021;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Muhammad Mirza Damayo, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Lasusua, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Januari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban secara lisan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bagaimana Tergugat I mau mengembalikan uang milik Penggugat sementara antara Penggugat dan Tergugat I sudah melakukan jual beli sesuai dengan prosedur dan sudah ada akta jual beli yang dibuat oleh Notaris atas nama Andi Bau Pandiawanti, S.H.M.Kn;
- Bahwa Tergugat I sudah menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama Hj. JUHRIAH kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat I telah menyampaikan kepada Penggugat bahwa tanah tersebut sudah bisa dikelola oleh Penggugat karena Tergugat I sudah menyerahkan Sertikat dan apabila ada masalah Tergugat I akan bertanggung jawab sepenuhnya;
- Bahwa masalah balik nama sertifikat dari Tergugat I kepada Penggugat tidak dapat diproses oleh Badan Pertanahan Kab. Kolaka Utara karena ada pengaduan dari ADAMA;
- Bahwa Tergugat I sudah mengurus proses balik nama sertifikat tersebut namun sampai saat ini belum jadi karena menurut informasi dari pihak

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 kewaktu. 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)

Badan Pertanahan Kab. Kolaka Utara sertifikat lama atas nama ADAMA belum dinonaktifkan sementara sudah ada sertifikat baru yang diterbitkan atas nama Tergugat I ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban secara lisan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah membuatkan Akta jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sebelum membuat Akta jual beli tersebut, Turut Tergugat I telah melakukan pengecekan keabsahan dari Sertifikat Hak Milik baik secara online maupun secara fisik di Badan Pertanahan Kab. Kolaka Utara dan karena datanya sudah sesuai sehingga Tergugat I menyimpulkan sudah layak untuk dibuatkan akta jual beli;
- Bahwa sebelumnya juga sudah dilakukan pembayaran pajak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang disampaikan oleh Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa setelah dibuatkan akta jual beli kemudian dilanjutkan untuk melakukan balik nama atas Serifikat di Badan Pertanahan Kab. Kolaka Utara namun terkendala karena ada pihak yang mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya;
- Bahwa akta jual beli yang Turut Tergugat I terbitkan sudah sesuai dengan prosedur tetapi menurut pihak Badan Pertanahan Kab. Kolaka Utara, karena terdapat 2 (dua) Buku Tanah yaitu atas nama ADAMA dan atas nama Hj. JUHRIAH terhadap objek tanah yang sama sehingga balik nama sertifikat tersebut tidak dapat diproses;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Eksepsi Gugatan Kurang Pihak, bahwa gugatan yang ditujukan masih kurang pihak sebab tidak mengikutsertakan Adama yang mengajukan pengaduan ke Kantor Pertanahan dan mengklaim serta bersengketa dengan Tergugat I atas obyek sengketa sehingga proses peralihan hak sertipikat Nomor 434/Tojabi atas nama Juhriah (Tergugat I) kepada Sucipto (Penggugat) tidak dapat diproses.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Turut Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II;

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 kewaktu. 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)

2. Bahwa yang diuraikan dalam eksepsi menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara;
3. Terhadap dalil penggugat pada poin 5, maka Turut Tergugat II menyampaikan kronologi peristiwanya yaitu pada mulanya Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Utara menerima permohonan peralihan hak milik yang diajukan oleh Notaris/PPAT Andi Bau Pandiawati, S.H., M.Kn selaku kuasa permohonan peralihan hak atas nama Juhriah untuk Sertipikat Hak Milik Nomor : 434/Tojabi atas nama Juhriah yang akan dialihkan kepada Sucipto.
4. Permohonan tersebut tidak dapat dilakukan pendaftaran peralihan haknya karena adanya pengaduan dari Adama yang mengaku sebagai pemilik tanah dilokasi tersebut dan sudah bersertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 83/Rante Limbong.
5. Setelah dilakukan pengecekkan sesuai Data dan Informasi yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Utara bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 83/Rante Limbong tersebut semula dikuasai oleh H. Dinarman, kemudian pada tahun 2012 beralih kepada Adama berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 470/538/2011 tanggal 15-12-2011 yang diketahui oleh Kepala Desa Tojabi dan dikuatkan oleh Camat Lasusua Nomor : 593.2/43/2012 tanggal 04-01-2012 dan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 15-12-2011 yang diketahui oleh Kepala Desa Tojabi.
6. Dari hasil pengecekkan Data dan Informasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Utara yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 83/Rante Limbong atas nama Adama dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 434/Tojabi atas nama Juhriah, dari kedua sertipikat tersebut ada keterkaitan, dalam hal ini terletak dalam bidangan yang sama atau sertipikat ganda.
7. Atas hal tersebut diatas maka permohonan peralihan hak atas nama Juhriah kepada Sucipto tidak dapat dilanjutkan prosesnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 45 ayat (1) :

"Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :

a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;

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 kewaktu. 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)

b. *Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);*
c. *Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;*
d. *Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;*
e. *Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;*
f. *Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau*
g. *Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan."*

Dalam hal tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan, salah satu syarat dalam pendaftaran tanah adalah tidak sedang dalam sengketa kecuali telah adanya kesepakatan damai antara kedua belah pihak atau kepemilikan hak atas tanah sengketa telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

I. DALAM EKSEPSI:
Menerima Eksepsi Turut Tergugat II
II. DALAM POKOK PERKARA:
Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Demikian jawaban ini kami ajukan sebagai pertimbangan, apabila Majelis Hakim Yang Terhomat kiranya berpendapat lain, Turut Tergugat II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban lisan Tergugat I dan Turut Tergugat I serta jawaban tertulis Turut Tergugat II tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis tertanggal 03 Februari 2022 yang pada pokoknya menyatakan menolak jawaban dari Tergugat I dan Turut Tergugat I serta menolak jawaban dan eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 07 Februari 2022 yang pada pokoknya menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan tetap pada jawabannya masing-masing;

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 kewaktu.
Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No: 434 atas nama Juhriah tertanggal 30-12-2016 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Utara Abdul Muin. AS, A. Ptnh. (telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan aslinya) diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No: 068/2021 tertanggal 26 Januari 2021 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Andi Bau Padiawanti, S.H., M.Kn. (telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan aslinya) diberi tanda P-2;
3. Fotokopi kwitansi pembayaran sebidang tanah dengan Nomor Sertifikat 434 sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tertanggal 20 Desember 2020 atas nama Sucipto sebagai pihak yang membayar (pembeli) dan Elys Sulistyawati sebagai penerima (telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan fotokopi tanpa asli) diberi tanda P-3;
4. Fotokopi kwitansi pembayaran pelunasan sebidang tanah dengan NOP: 74.08.020.005.001.0545.0 alamat: Desa Tojabi, Luas Tanah: 5.667 m^2 Nomor Sertifikat 434 sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tertanggal 29 Desember 2020 atas nama Sucipto sebagai pihak yang membayar (pembeli) dan Elys Sulistyawati sebagai penerima (telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan aslinya) diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tertanggal 26-01-2021 atas nama Wajib Pajak/Penyetor Sucipto (telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan fotokopi tanpa asli) diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Tidak Dapat Diproses dari Kementrian Agraria dan Tara Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Utara Provinsi Sulawesi Tenggara Nomor 51/SKet-74.08.HP.02.03/I/2022 tertanggal 20 Januari 2022 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Utara atas nama Fajar, S.ST., MPA. (telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan aslinya) diberi tanda P-6;
7. Fotokopi somasi pertama Nomor: 04/RP/IV/2021 dari Kantor Pengacara Robertus Pande dan Partners tertanggal 12 April 2021 (telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan aslinya) diberi tanda P-7;

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 kewaktu. 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)

8. Fotokopi somasi kedua Nomor: 05/RP/IV/2021 dari Kantor Pengacara Robertus Pande dan Partners tertanggal 26 April 2021 (telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan aslinya) diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Pengaduan Polisi Nomor Pengaduan: 114/VII/2021/SPKT tertanggal 08 Juli 2021 (telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan aslinya) diberi tanda P-9;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai, sehingga bukti-bukti surat tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti yang sah;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan Saksi meskipun telah diberikan kesempatan haknya untuk itu;

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No: 434 atas nama Juhriah tertanggal 30-12-2016 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Utara Abdul Muin. AS, A. Ptnh. (telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan fotokopi tanpa asli) diberi tanda T1-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No: 068/2021 tertanggal 26 Januari 2021 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Andi Bau Padiawanti, S.H., M.Kn. (telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan fotokopi tanpa asli) diberi tanda T1-2;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai, sehingga bukti-bukti surat tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Tergugat I juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu: **Salimuddin** dan **Nardin**, yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah:

1. **Salimuddin**, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
   - Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan sehubungan dengan sengketa terkait tanah;
   - Bahwa Saksi mengetahui letak tanah yang menjadi objek sengketa karena Saksi pernah melakukan pengukuran di lokasi tersebut;
   - Bahwa Saksi melakukan pengukuran di objek sengketa pada tahun 2016;
   - Bahwa Saksi ingat Tergugat I pernah mengajukan permohonan balik nama sertifikat di kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Utara dan saat itu Saksi masih bekerja di Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Utara;

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

- Bahwa Saat itu Tergugat I datang ke kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Utara bersama dengan Saksi ADAMA untuk balik nama sertifikat tetapi sebelumnya harus dilakukan cek fisik terhadap lokasi tanah;
- Bahwa Saksi yang melakukan cek fisik terhadap tanah tersebut dan ternyata tidak sesuai luas tanah yang ada dalam Sertifikat dengan fisik di lapangan;
- Bahwa Luas tanah di dalam Sertifikat lebih luas dibandingkan luas tanah yang sebenarnya, sehingga Saksi menyarankan agar dilakukan pelepasan hak terhadap tanah tersebut baru kemudian diterbitkan Sertifikat yang baru yang luasnya sesuai dengan hasil pengukuran;
- Bahwa setelah Saksi melakukan pengukuran terhadap tanah tersebut, Saksi kemudian mutasi ke Kabupaten Kolaka sehingga tidak tahu lagi bagaimana kelanjutan prosesnya;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang lama atas nama ADAMA;
- Bahwa Saksi tidak ingat berapa luas tanah dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) yang lama;
- Bahwa Setelah dilakukan pengukuran ulang, luas tanah kurang lebih sekira 5000 (lima ribu) meter persegi;
- Bahwa Tergugat I pernah meminta Sertifikat Hak Milik (SHM) yang lama, tetapi tidak Saksi berikan karena sudah ada permohonan pelepasan hak sehingga Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut akan dijadikan arsip di kantor Pertanahan dan menjadi satu kesatuan dengan permohonan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang lama tidak dimatikan baru kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang baru karena saat itu Saksi sudah pindah tugas ke Kabupaten Kolaka;
- Bahwa selisih luas tanah yang ada dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan kondisi fisik di lapangan sekitar ribuan meter yang merupakan tanah milik orang lain;
- Bahwa saat pengukuran tanah tersebut Saksi ADAMA hadir di lokasi tersebut;
- Bahwa saat itu Saksi ADAMA tidak keberatan dilakukan pengukuran;
- Bahwa pernah dilakukan mediasi di kantor Pertanahan Kab. Kolaka Utara antara Tergugat I dengan Saksi ADAMA dan Saksi selaku mediatornya namun tidak menemui kesepakatan;

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

- Bahwa Saksi tidak pernah menyarankan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Utara agar Sertifikat Hak Milik (SHM) yang lama dimatikan karena bukan kewenangan Saksi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Sertifikat Hak Milik (SHM) yang lama atas nama ADAMA;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Sertifikat Hak Milik (SHM) yang lama nomor 83;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dijadikan dasar pengukuran adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama ADAMA;
- Bahwa Saksi tidak ingat Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor berapa yang dijadikan dasar melakukan pengukuran tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi ADAMA adalah adik kandung dari Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan batas-batas tanah setelah dilakukan pengukuran yaitu sebelah Utara atas berbatas dengan tanah Nasruddin, batasnya pohon kemiri, sebelah Timur batasnya pohon kemiri, sebelah Selatan berbatas dengan tanah Laaso dengan pohon kemiri dan coklat sebagai batasnya dan sebelah Barat berbatas dengan jalan raya;
- Bahwa yang hadir saat dilakukan pengukuran yaitu Saksi, Tergugat I, ADAMA, NARDIN, LAASO, ONGGENG dan NASRUDDIN;
- Bahwa Tanah yang dilakukan pengukuran banyak batu di dalamnya dan ada tanaman bambu dan saat itu Saksi menyarankan dipasang patok besi di sebelah Utara;
- Bahwa Batas tanah di sebelah Selatan adalah tanah LAASO dan seingat Saksi ada tanaman pisang dan sudah ada pondasi di tanah LAASO;
- Bahwa sepengetahuan Saksi sudah ada Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat I yang terbit tahun 2016;
- Bahwa Saksi tidak ingat berapa nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama ADAMA yang semula atas nama orangtuanya diterbitkan tahun 1980an;

2. **Nardin**, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
   - Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan sehubungan dengan sengketa terkait tanah;
   - Bahwa Saksi tidak tahu ada Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat I;

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

- Bahwa Saksi tahu letak tanah yang menjadi objek sengketa karena berbatasan dengan tanah milik Saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas dari objek sengketa, yang Saksi tahu hanya batas-batas tanah milik Saksi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik orangtua ADAMA;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang mewarisi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa saja saudaranya ADAMA;
- Bahwa sepengetahuan Saksi dahulu di atas objek sengketa ada tanaman coklat, namun Saksi tidak tahu siapa yang menanam tanaman coklat tersebut;
- Bahwa Saat Saksi masih kecil Saksi sering melihat orangtua ADAMA mengambil buah coklat di objek sengketa;
- Bahwa Saksi hadir saat dilakukan pengukuran di objek sengketa;
- Bahwa saat pengukuran tersebut ADAMA hadir juga;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ADAMA keberatan atau tidak saat dilakukan pengukuran;
- Bahwa Saksi pernah melihat ADAMA pernah mengambil batu di objek sengketa bahkan sampai masuk di lokasi milik Saksi sehingga Saksi marah dan mengatakan bahwa lokasi tersebut milik Saksi;
- Bahwa Saksi pernah melihat ADAMA di objek sengketa saat ada pengolahan batu, Saksi tidak pernah melihat Tergugat I mengolah objek sengketa;
- Bahwa Saksi sudah lupa tahun berapa dilakukan pengukuran di objek sengketa;
- Bahwa Saksi sudah lupa siapa saja yang hadir saat dilakukan pengukuran di objek sengketa, yang Saksi ingat ada SALIMUDDIN, Tergugat I, ADAMA, Saksi dan Bapak Saksi (NASRUDDIN);
- Bahwa sepengetahuan Saksi di objek sengketa ada tanaman kemiri tetapi tidak tahu ada berapa pohon;
- Bahwa di tanah milik Saksi juga ada tanaman kemiri sekitar 10 (sepuluh) pohon;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luasnya tanah milik orangtua ADAMA tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Sertifikat Hak Milik (SHM) milik orangtua ADAMA;

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

- Bahwa sampai sekarang Saksi masih sering pergi ke tanah milik Saksi yang berbatas dengan objek sengketa;
- Bahwa Saksi pernah melihat patok besi yang menjadi batas tanah milik Saksi dengan objek sengketa tetapi setelah banjir dan selokan diperbaiki, patok tersebut sudah tidak ada;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat ada orang lain yang masuk dan mengambil manfaat dari objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa batas objek sengketa di sebelah Selatan;
- Bahwa tanah milik LAASO tidak berbatasan dengan tanah milik Saksi;
- Bahwa Saksi baru 2 (dua) kali bertemu dengan Tergugat I yaitu hari ini dan saat pengukuran di objek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada saudara dari ADAMA yang mengelola objek sengketa;

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No: 434 atas nama Juhriah tertanggal 30-12-2016 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Utara Abdul Muin. AS, A. Ptnh. (telah dibubuhi materai cukup dan sesuai fotokopi tanpa asli) diberi tanda TTI-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No: 068/2021 tertanggal 26 Januari 2021 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Andi Bau Padiawanti, S.H., M.Kn. (telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan asli) diberi tanda TTI-2;
3. Fotokopi hasil print out Pengecekan Sertifikat No: 434 atas nama Hj. JUHRIAH (telah dibubuhi materai cukup dan sesuai fotokopi tanpa asli) diberi tanda TTI-3;
4. Fotokopi kwitansi pembayaran sebidang tanah dengan Nomor Sertifikat 434 sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tertanggal 20 Desember 2020 atas nama Sucipto sebagai pihak yang membayar (pembeli) dan Elys Sulistyawati sebagai penerima (telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan fotokopi tanpa asli) diberi tanda TTI-4;
5. Fotokopi Bukti Penerimaan Negara, Pajak PPH sebesar Rp1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) (telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan asli) diberi tanda TTI-5;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai, sehingga bukti-bukti surat tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti yang sah;

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan Saksi meskipun telah diberikan kesempatan haknya untuk itu;

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

1. Fotokopi Surat Permohonan Blokir Sertifikat tanggal 4 Maret 2021 (telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan asli) diberi tanda TT II-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor: 434 tanggal 30 Desember 2016 atas nama JUHRIAH (telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan asli) diberi tanda TT II-2;
3. Fotokopi Surat Ukur Nomor: 00396/Tojabi/2016 (telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan fotokopi tanpa asli) diberi tanda TT II-3;
4. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Utara nomor 51/Sket-74.08.HP.02.03/I/2022 tanggal 10 Januari 2022 (telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan asli) diberi tanda TT II-4)

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai, sehingga bukti-bukti surat tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Turut Tergugat II juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi, yaitu **Adama**, yang telah memberikan keterangannya tanpa sumpah:

Adama, tanpa disumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan karena ada masalah jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa tanah yang dijual oleh Tergugat I tanah milik Saksi;
- Bahwa Saksi adalah adik kandung Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I yang menjual tanah kepada Penggugat;
- Bahwa letak tanah yang dijual oleh Tergugat I yaitu di Desa Tojabi tepatnya di depan Lesehan Arya;
- Bahwa Saksi pernah mengelola tanah tersebut dengan mengambil batu di tanah tersebut;
- Bahwa tidak ada orang lain yang pernah mengelola tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah tersebut telah dijual oleh tergugat I dari cerita teman;
- Bahwa setelah Saksi tahu bahwa tanah tersebut telah dijual oleh Tergugat I, Saksi kemudian pergi ke Notaris (Turut Tergugat I) kemudian Tergugat I dipanggil namun tidak datang;

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

- Bahwa Tergugat I saat itu dipanggil karena Saksi ingin menanyakan mengapa Tergugat I menjual tanah milik Saksi kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah memasukkan pengaduan ke kantor Badan Pertanahan Kab. Kolaka Utara agar dilakukan pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Milik dan tidak boleh ada balik nama;
- Bahwa Saksi mengajukan pemblokiran sertifikat ke kantor pertanahan pada awal tahun 2021;
- Bahwa Saksi mengajukan pengaduan ke kantor Pertanahan karena Saksi keberatan Tergugat I menggandakan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan menjual tanah kepada Penggugat
- Bahwa tanah milik Saksi tersebut memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) No.83 atas nama ADAMA;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut masih aktif sampai saat ini;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut awalnya Saksi jadikan jaminan di bank, kemudian diambil oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan Saksi;
- Bahwa Menurut informasi yang Saksi dengar, Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut sekarang sudah digandakan oleh Tergugat I karena Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 83 masih aktif dan ada sertifikat baru;
- Bahwa Luas tanah yang menjadi objek sengketa sekitar 6.832 (enam ribu delapan ratus tiga puluh dua) meter persegi;
- Bahwa seingat Saksi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 83 milik Saksi diterbitkan tahun 2012;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut tidak ada dalam penguasaan Saksi;
- Bahwa Saksi baru sekarang keberatan karena Saksi baru mengetahui bahwa tanah tersebut sudah dijual kepada Penggugat dan uangnya tidak pernah diberikan juga kepada Saksi;
- Bahwa tidak pernah ada kesepakatan antara Tergugat I dengan saksi karena Tergugat I mengambil Sertifikat Hak Milik (SHM) di Bank BRI dan menjual tanah tanpa sepengetahuan Saksi;
- Bahwa Tergugat I mengambil Sertifikat tersebut di Bank BRI tanpa sepengetahuan Saksi dan memalsukan tanda tangan Saksi karena Saksi tidak pernah menandatangani apapun dan tidak pernah menyuruh Tergugat I mengambil Sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak pernah datang ke rumah Tergugat I dan meminta agar Tergugat I melunasi hutang Saksi di bank;

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

- Bahwa Saksi tidak pernah menelepon Tergugat I agar melunasi hutang saksi di bank daripada Sertifikat dilelang;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengatakan bahwa Tergugat I memalsukan Sertifikat Hak Milik (SHM) melainkan menggandakan Sertifikat Hak Milik (SHM);
- Bahwa Sertifikat tersebut tidak pernah dilelang oleh pihak bank karena hutang Saksi tinggal beberapa saja di bank karena istri saksi pernah membayar sekitar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) ke bank;
- Bahwa hutang saksi memang pernah menunggak tetapi belum sampai dilelang jaminan, namun Saksi tidak ingat berapa bulan hutang Saksi menunggak saat itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa kepala Bank BRI pernah menghubungi Tergugat I dan meminta agar melunasi hutang Saksi;
- Bahwa Saksi sudah lupa kapan jatuh tempo hutang saksi tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat I menjual tanah kepada Penggugat tahun 2021;
- Bahwa Lebih dulu waktu jatuh tempo hutang Saksi baru kemudian Tergugat I menjual tanah kepada penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah menyuruh Tergugat I untuk mengambil Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut di bank;
- Bahwa sepengetahuan saksi awalnya Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut masih ada di bank;
- Bahwa tanah yang dijual kepada Penggugat adalah tanah milik Saksi bukan tanah milik Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak pernah melakukan mediasi dengan tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak pernah datang ke kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Utara untuk melakukan mediasi melainkan untuk pemblokiran sertifikat;
- Bahwa sisa hutang Saksi di bank saat itu hanya sekira sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) saja;
- Bahwa Tergugat I melunasi sisa hutang Saksi tersebut di bank dan mengambil Sertifikat Hak Milik (SHM) tanpa sepengetahuan Saksi;
- Bahwa Saksi sudah lupa kapan mengajukan pinjaman ke bank dan kapan jatuh temponya;
- Bahwa Saksi memperoleh tanah tersebut tanah hibah dari orangtua Saksi;

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

- Bahwa Saksi mendapatkan tanah tersebut hanya hibah secara lisan saja tidak ada surat-suratnya;
- Bahwa Saksi ada 4 (empat) orang bersaudara dan Saksi anak kedua;
- Bahwa Hanya Saksi yang memperoleh tanah di lokasi tersebut kemudian Saksi balik nama Sertifikat menjadi atas nama Saksi;
- Bahwa saudara-saudara saksi tidak ada yang keberatan saat Saksi mengurus balik nama Sertifikat tersebut dan mereka menandatangani persetujuan pelepasan hak saat itu;
- Bahwa Saksi sudah lupa tahun berapa Saksi balik nama Sertifikat atas nama orangtua menjadi atas nama Saksi;
- Bahwa Saksi kenal dengan SALIMUDDIN;
- Bahwa Saksi tidak hadir saat dilakukan pengukuran di tanah tersebut oleh Badan Pertanahan;
- Bahwa Saksi sudah melapor ke Polisi setelah tahu bahwa Tergugat I menjual tanah milik Saksi tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan dikeluarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat I;
- Bahwa batas-batas tanah milik Saksi yaitu di sebelah Utara berbatas dengan Nasruddin, sebelah Barat berbatas dengan jalan raya, sebelah Selatan batasnya pohon pisang dan bagian atas pohon kemiri;
- Bahwa Saksi pernah ikut saat pengukuran Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 83 yang semula nama orangtua Saksi menjadi nama Saksi;
- Bahwa Saksi sudah lupa siapa saja yang hadir saat pengukuran waktu itu;
- Bahwa terdapat perbedaan luas tanah dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama orangtua Saksi dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Saksi;
- Bahwa Saksi pernah 2 (dua) kali ditelpon oleh pihak bank saat menunggak hutang tetapi tidak Saksi bayar karena belum memiliki uang saat itu;
- Bahwa objeknya sama antara Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat I dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Saksi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Saksi saat ini dipegang oleh Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Saksi letaknya di Desa Rantelimbong sedangkan Sertifikat Hak Milik

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 kewaktu. 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)

(SHM) atas nama Tergugat I letaknya di Desa Tojabi karena telah ada pemekaran wilayah desa sehingga berubah nama desanya;

- Bahwa Saksi sudah lupa kapan tepatnya terjadi pemekaran wilayah desa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas Desa Rantelimbong dengan Desa Tojabi dahulu, kalau sekarang batasnya di Pangempang;
- Bahwa Saksi mengajukan pemblokiran sertifikat karena tanah tersebut adalah milik Saksi berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 83 yang masih aktif hingga sekarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001, tanggal 15 November 2001 tentang Pemeriksaan Setempat (*gerechttelijk plaatsopeming/descente*) untuk memperoleh deskripsi/gambaran yang jelas tentang letak, luas, dan batas-batas serta riwayat Objek Sengketa, maka Majelis Hakim dalam perkara ini telah melakukan Pemeriksaan Setempat *(descente)* atas objek sengketa pada tanggal 4 Maret 2022 serta hasil Pemeriksaan Setempat *(descente)* tersebut secara lengkap termuat dalam Berita Acara Persidangan dan harus dianggap telah termuat pula dalam putusan ini;

Menimbang bahwa Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan jawaban yang diantaranya menyatakan balik nama sertifikat dari Tergugat I kepada Penggugat tidak dapat diproses oleh Badan Pertanahan Kab. Kolaka Utara karena ada pengaduan dari ADAMA dan Tergugat I sudah mengurus proses balik nama sertifikat tersebut namun sampai saat ini belum jadi karena menurut informasi dari pihak Badan Pertanahan Kab. Kolaka Utara sertifikat lama atas nama ADAMA belum dinonaktifkan sementara sudah ada sertifikat baru yang diterbitkan atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I mengajukan jawaban diantaranya akta jual beli yang Turut Tergugat I terbitkan sudah sesuai dengan prosedur tetapi menurut pihak Badan Pertanahan Kab. Kolaka Utara, karena terdapat 2 (dua)

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 kewaktu. 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)

Buku Tanah yaitu atas nama ADAMA dan atas nama Hj. JUHRIAH terhadap objek tanah yang sama sehingga balik nama sertifikat tersebut tidak dapat diproses;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Turut Tergugat II telah mengajukan Jawaban, yang mana dari Jawaban yang diajukan tersebut tercantum mengenai Eksepsi yang mana bersesuaian dengan jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat I yaitu sebagai berikut :

1. Gugatan Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi Turut Tergugat II tersebut, dalam repliknya Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat dengan tegas menolak dalil-dalil Eksepsi dari Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam dupliknya pada pokoknya tetap bertahan pada dalil-dalil eksepsinya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud Eksepsi dalam konteks Hukum Acara Perdata bermakna tangkisan, bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat/ formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah, dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim memberi pertimbangan hukum sebagai berikut;

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ini pada pokoknya Turut Tergugat II menyatakan masih ada pihak lain yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sengketa yang tidak dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini yaitu Adama mengingat objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 434/Tojabi atas nama Juhriah berkaitan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 83/Rante Limbong atas nama Adama dalam hal terletak dalam bidangan yang sama atau sertipikat ganda;

Menimbang, bahwa terhadap tidak dilibatkannya atau tidak digugatnya Adama, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak menarik pihak-pihak tersebut sebagai pihak di muka pengadilan karena dirasakan oleh Penggugat tidak merugikan hak perdatanya, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi MA.RI. Nomor : 1072K/Sip/1982, tanggal 1 Agustus 1983, yang pada pokoknya menjelaskan bahwa *"Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara nyata "feltelijk" menguasai barang-barang sengketa"*, dan dalam hal ini menurut Penggugat, yang menguasai objek

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 kewaktu. 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)

sengketa adalah Tergugat I, dan pada prinsipnya kewenangan setiap orang atau badan hukum sebagai subjek hukum berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan bilamana yang bersangkutan merasa haknya dilanggar atau kepentingannya dirugikan oleh pihak/orang lain, dengan demikian asas ini memberikan kewenangan sepenuhnya kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat di dalam gugatannya yang mana hal ini seperti ditegaskan dalam Yurisprudensi MA.RI. No. 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971, Jo. No. 366 K/Sip/1973, tanggal 10 Desember 1973, Jo. No. 516 K/Sip/1973, tanggal 25 September 1975, yang menyatakan bahwa "*Penggugat berhak untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat yang dianggapnya telah melanggar haknya atau merugikan kepentingannya*";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena ada dalil gugatan Penggugat yang disangkal oleh Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II maka berdasarkan Pasal 283 Rbg, Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Penggugat harus dibebani untuk membuktikan dalil gugatan tersebut, sedangkan Tergugat I dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tetap diberi kesempatan untuk membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan meneliti dalil-dalil gugatan Penggugat, bukti surat kedua pihak serta saksi-saksi yang hanya diajukan Tergugat I dan Turut Tergugat II (karena Penggugat tidak mengajukan Saksi) serta dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat, maka yang harus dibuktikan terlebih dahulu oleh kedua belah pihak adalah subjek hukum yang memiliki secara sah atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti – bukti yang relevan dengan perkara ini, sedangkan bukti – bukti yang tidak relevan akan dikesampingkan;

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Pada tanggal 26 Januari 2021 telah dilakukan Jual Beli tanah atas nama Tergugat I yaitu tanah seluas 5.667 meter persegi berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 434/Tojabi kepada Penggugat di hadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana Akta Jual Beli No. 068/2021;
2. Tergugat I telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 434/Tojabi kepada Penggugat;
3. Turut Tergugat I membuatkan Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku, salah satunya dengan sebelum dibuat akta telah dilakukan pengecekan (online) dahulu terhadap objek tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kolaka Utara;
4. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 434/Tojabi dan Sertipikat Hak Milik Nomor 83/Rante Limbong terletak dalam bidangan yang sama atau sertipikat ganda;
5. Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak atas nama terhadap objek tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 434/Tojabi karena Adama sebagai pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 83/Rante Limbong mengajukan permohonan blokir terhadap objek tanah tersebut;
6. Tergugat I adalah kakak kandung dari Adama;

Menimbang, bahwa terkait hal-hal yang diakui bersama tersebut dan berdasarkan proses pembuktian yang telah dijalani Para Pihak dalam persidangan, maka sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara yang menyangkut hal-hal atau dalil-dalil yang saling bertentangan antara Penggugat dengan Tergugat terkait dengan dalil perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai formalitas gugatan yang baru dapat diketahui dan dipertimbangkan setelah melewati proses pembuktian;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa ada masalah yang tidak bisa diatasi oleh Penggugat maupun Pihak Tergugat, khususnya Tergugat I dan II sehingga Penggugat terpaksa membawa perkara ini ke Pengadilan, yaitu bahwa setelah melakukan pembayaran sebanyak 2 (dua) kali sampai dengan lunas kepada Tergugat II, tetapi nyatanya balik nama masih belum dapat dilakukan sehingga merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Akta Jual Beli nomor 068/2021 tertanggal 26 Januari 2021 yang sama-sama diajukan baik oleh Penggugat dalam

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 kewaktu. 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)

alat bukti surat (P-2) maupun Tergugat I sebagai bukti surat (TI-2) dan Turut Tergugat I (TTI-2), membuktikan adanya jual beli objek sengketa yang dimaksud;

Menimbang, bahwa bertumpu atau berlandaskan akta jual beli tersebut yang baru diserahkan kepada Majelis Hakim setelah adanya proses pembuktian, Majelis Hakim kemudian mengecek kesesuaian antara akta jual beli tersebut dengan dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam gugatannya, Penggugat telah memasukkan Tergugat I sebagai pihak yang menjual secara langsung, yang namanya memang ada dalam akta jual beli tersebut, sehingga hal tersebut sangatlah tepat, bahkan Penggugat juga memasukkan Tergugat II yang dalam gugatan Penggugat disebutkan sebagai orang yang menerima pembayaran, yaitu anak dari Tergugat I yang bukan merupakan pihak dalam jual beli;

Menimbang, bahwa kemudian dalam gugatannya, Penggugat menjelaskan bahwa setelah pembayaran di hadapan notaris dan telah ada akta jual beli, ternyata masih juga belum dapat melakukan balik nama atas nama penggugat terhadap objek sengketa perkara *a quo* karena "telah terbit sertipikat hak atas tanah lain diatas tanah objek jual beli" sebagaimana poin 5 gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa terlepas dari urusan siapa yang harus dipersalahkan atas hal tersebut, maka sudah sepatutnya dan sudah semestinya Penggugat dalam hal ini lebih berhati-hati dan mencari tahu kebenaran atau keadaan objek tanah tersebut. Jika memang ada hal lain yang mengganggu proses baik nama tanah tersebut, sudah semestinya harus dicari tahu penyebabnya, mencari infomasi seakurat dan sebanyak mungkin, barulah mengajukan upaya penyelesaian, apapun itu baik penyelesaian melalui musyawarah kekeluargaan maupun jalur hukum;

Menimbang, bahwa dalam persidangan terungkap adanya bukti TTI-3 yaitu hasil pengecekan sertipikat yang menunjukkan bahwa sertipikat atas nama Hj. Juhriah (Tergugat I) yang terletak di Desa Tojabi, Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara bersih, tidak ada blokir, yang mana dalam keterangannya tertulis valid pada saat diterbitkan yaitu tanggal 26 Januari 2021;

Menimbang, bahwa diajukan pula bukti surat dari Turut Tergugat II yaitu (TT II-1) berupa surat permohonan blokir sertipikat yang menerangkan bahwa Adama adalah orang yang memohonkan blokir sertipikat nomor 83 atas nama Adama yang terletak di Desa Tojabi, Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka utara, tertanggal 4 Maret 2021

Menimbang, bahwa jika alat bukti tersebut dihadapkan dengan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat sendiri yaitu bukti P-6 yaitu surat keterangan tidak dapat diproses tertanggal 10 Januari 2022 yang menjelaskan bahwa peralihan hak

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 kewaktu. 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 tanah sertipikat nomor 434/Tojabi atas nama Tergugat I menjadi Penggugat tidak dapat diproses karena ada pengaduan dari Adama, maka dapat ditarik suatu benang merah, yaitu bahwa sudah jelas dari awal ada pihak atau orang lain sehingga balik nama dari Tergugat I ke Penggugat tidak dapat dilakukan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti tersebut, dapat diketahui alur permasalahan terkait dengan adanya gugatan *a quo*, yang mana berdasarkan penggalan-penggalan waktu yang didapat dari masing-masing alat bukti, terdapat suatu rangkaian peristiwa yang pada akhirnya dapat menerangkan mengapa permasalahan dalam Gugatan dapat terjadi, tetapi yang menjadi penekanan Majelis Hakim adalah mengenai status gugatan yang dapat dipengaruhi oleh informasi-informasi yang didapatkan dari persesuaian alat-alat bukti tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian seluruh alat bukti yang telah dipertimbangkan sebelumnya, jelas sudah ternyata sedari awal disusunnya gugatan sudah dapat diketahui bahwa memang sudah ada hambatan yang berpotensi menyebabkan terhambatnya proses balik nama, sehingga dapat disimpulkan bahwa dari sebelum gugatan dibuat, Penggugat sudah semestinya paham bahwa ada pihak yang mengganggu atau mencegah Penggugat untuk bisa balik nama sertipikat sehingga menjadi nama Penggugat, tetapi justru pihak atau orang tersebut tidak dimasukkan dalam gugatan;

Menimbang, bahwa semula dari isi gugatan memang hanya dijelaskan ada terbit setipikat lain, yang mana tidak dijelaskan lebih lanjut, tetapi setelah proses pembuktian, dalam bukti P-6 dijelaskan bahwa orang bernama Adama melakukan pengaduan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Utara, yang mana Adama mengaku sebagai “pemilik tanah lokasi tersebut dan sudah bersertipikat” dan seterusnya, yang mana bersesuaian dengan bukti TT II-1, orang bernama Adama adalah pemohon blokir sertipikat yang mana dalam alat bukti tersebut Adama mengaku sebagai pemilik tanah dan bangunan SHM no. 83 di Desa Tojabi, Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara yang sebelumnya dijadikan jaminan Hutang Piutang di BRI;

Menimbang, bahwa dalam persidangan ternyata Adama juga datang sebagai Saksi yang diajukan oleh Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional), dan kemudian memberikan keterangan di muka persidangan yang ternyata keterangannya bersesuaian dengan dengan alat bukti surat baik yang diajukan Penggugat (P-6) maupun yang diajukan Turut Tergugat II (TT II-1), dengan kesimpulan bahwa Adama yang hadir di persidangan adalah benar orang yang mengaku mempunyai sertipikat atas objek sengketa dan telah melakukan pemblokiran agar tidak terjadi balik nama sertipikat dari Tergugat I menjadi nama

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 kewaktu. 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)

Penggugat, sehingga membuat Majelis Hakim belum mendapat kejelasan siapakah pemilik yang sebenarnya terhadap tanah tersebut sehingga seharusnya Penggugat juga harus mendudukan Adama sebagai orang yang seharusnya juga ada atau dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan *a quo* karena adanya korelasi kepentingan terhadap hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa bukti P-2 yang ternyata sama dengan bukti yang juga diajukan oleh TI-2 menerangkan telah terjadi jual beli tanah (objek sengketa) antara Penggugat dan Tergugat I, namun ada perbedaan antara nilai jual beli yang didalilkan oleh Penggugat dengan nilai jual beli yang termuat dalam akta tersebut dimana Penggugat mendalilkan nilai jual beli tanah Sertipikat Hak Milik 434/Tojabi atas nama Juhriah adalah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sedangkan dalam akta jual beli tertulis Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sehingga terdapat ketidakjelasan mengenai besaran nominal jual beli dalam perkara aquo, selain itu Penggugat juga tidak menghadirkan saksi-saksi yang mendukung dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai objek sengketa itu sendiri, dalam pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal yang telah disebutkan diatas, Majelis Hakim menarik beberapa kesimpulan antara lain:

1. Tanah yang menjadi objek sengketa tersebut berupa perkebunan luas yang berbentuk perbukitan, dengan posisi miring dan curam, yang mana terdapat pohon-pohon kemiri yang ditanam sebagai batas di dalam lokasi tanah tersebut;
2. Tanah objek sengketa tersebut tidak memiliki patok atau batas yang sengaja dibuat, melainkan hanya menggunakan titik batas berupa pohon kemiri, pohon bambu dan pohon pisang maupun titik batas yang ditunjuk Tergugat I sedangkan Penggugat tidak mengetahui pasti batas tanah objek sengketa sehingga hanya mengkonfirmasi batas-batas yang ditunjuk oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa ketika diberi pertanyaan oleh Majelis Hakim, Pihak Tergugat I dapat menjawab batas-batas tanah tersebut, sedangkan Penggugat tidak mengetahui batas-batas dari tanah tersebut, dan Majelis Hakim melihat bahwa Pihak Penggugat hanya mengikuti menunjuk batas yang disampaikan oleh Tergugat I dari objek tanah tersebut;

Menimbang, bahwa masih berkaitan dengan hal diatas seharusnya sebelum mengajukan gugatan, Penggugat telah memahami betul batas – batas tanah yang menjadi obyek sengketa dan siapa saja pihak-pihak yang memiliki kepentingan disitu, sedangkan terungkap dalam fakta di persidangan dan juga sudah disebutkan dalam dalil gugatan bahwa tidak dikabulkannya permohonan balik nama hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 434/Tojabi atas nama Tergugat I adalah karena ada

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 kewaktu. 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)

sertipikat lain atas objek tersebut yang mana hal ini bersesuaian dengan keterangan SAKSI Salimuddin dan Saksi Adama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas yang mana hal-hal tersebut membuat pihak berperkara dan eksistensi objek sengketa dalam perkara gugatan *a quo* menjadi tidak jelas atau kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, ternyata terdapat kekurangan pihak sebagai Tergugat dalam perkara ini, serta objek sengketa tidak jelas atau kabur oleh karenanya sehingga hal-hal lain belum dapat dipertimbangkan karena syarat – syarat formalitas gugatan tidak terpenuhi sehingga gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 192 Rbg, Pasal 283 Rbg, Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.060.000,00 (tiga juta enam puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lasusua pada hari Jumat tanggal 8 April 2022 oleh kami, Danang Slamet Riyadie, S.H., sebagai Hakim Ketua, Arum Sejati, S.H., dan Bentiga Naraotama, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lasusua Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Lss tanggal 01 November 2021, putusan tersebut pada Selasa tanggal 12 April 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu Mustikarianti, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri kuasa Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Kuasa Turut Tergugat II.

Hakim-hakim Anggota:	Hakim Ketua,
Arum Sejati, S.H.	Danang Slamet Riyadie, S.H.
Bentiga Naraotama, S.H.	

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 kewaktu. 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)

Panitera Pengganti,

Mustikarianti, S.H.

Perincian biaya :

1.	Biaya Pendaftaran / PNBP……	Rp30.000,00
2.	Biaya Pemberkasan / ATK ……	Rp100.000,00
3.	Biaya Panggilan ……	Rp1.275.000,00
4.	PNBP Panggilan …….....	Rp50.000,00
5.	Biaya Pemeriksaan Setempat ……	Rp1.575.000,00
6.	PNBP Pemeriksaan Setempat ……	Rp10.000,00
7.	Meterai…….....	Rp10.000,00
8.	Redaksi…….....	Rp10.000,00 +
	Total	Rp3.060.000,00 (tiga juta enam puluh ribu rupiah)

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 kewaktu. 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)