



P U T U S A N
Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ANDI NOVIANTY, S.E., Umur 29 Tahun, Lahir di Luwuk Tanggal 4 Juli 1987, pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, pendidikan Strata I, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H.Fadly Is Suma, S.H.M.H., Advokat, beralamat di Jalan Syarif Mansyur Leok I, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol, Provinsi Sulawesi Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2018, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Lawan:

Dr. MARYATI ISMAIL, lahir di Buol Umur 48 Tahun, Agama Islam warga negara Indonesia, pekerjaan Dokter di Rumah Sakit Umum Daerah Buol, Pendidikan Strata I, Alamat Rumah Praktek Dr.Maryati Jalan Pasar Buol, Kelurahan Buol (Kompleks Pasal Buol Bendar), Kecamatan Biau, Kabupaten Buol, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Baso Patamangi, S.H.M.H. dan Lisnawati, S.H. para Advokat, beralamat di Jalan Samratulangi No.05, Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Februari 2018, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat;**

Hj.ROSMINI BATALIPU, Lahir di Buol Umur 56 Tahun, Agama Islam warga negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Pendidikan SMA, bertempat tinggal di Desa Bokat, Kecamatan Bokat, Kabupaten Buol, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Februari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Buol pada tanggal 14 Februari 2018 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

T E N T A N G

Bangunan tua usang non permanen bekas Apotik Aries milik Tergugat yang berdiri di atas Tanah Pekarangan Bersertifikat milik Penggugat yang berkedudukan di Depan Rumah sakit Umum Daerah Kabupaten Buol Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo, Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Rakmat Yakub
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Zainudin Korompot
- Sebelah Timur Berbatasan Dengan Rudi
- Sebelah Barat Berbatasan Dengan jalan

yang selanjutnya di sebut **Objek Sengketa**.

Bahwa Gugatan Penggugat kepada Tergugat dalam Perkara ini berdasar pada :

Pasal 1365 KUH Perdata

“Tiap perbuatan yang melanggar/melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Buol untuk memeriksa dan memutus perkara ini sebagaimana Yuridiksinya.

A. DALAM POKOK PERKARA.

Ketua Pengadilan Negeri Buol Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara A Quo, Adapun yang menjadi dasar gugatan sengketa kepemilikan ini yang terdapat Perbuatan Melanggar Hukum oleh Tergugat di sampaikan dengan uraian sebagai berikut :

1. Bahwa dasar Penggugat mengajukan gugatan ini adalah Penggugat memiliki sebidang tanah pekarangan bersertifikat Hak Milik Penggugat Nomor 694 tanggal 22 September 2006, yang berkedudukan di Jalan DR. Wahidin Sudiro Husodo Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol NIB 19.08.02.03.0989 SK. Kakantah Kab. Buol No. 29-520.1-19-08-2006 tanggal 20-06-2006. Surat ukur Nomor 267/Leok II

Halaman 2 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



/2006 tertanggal 20-09-2006 dengan luas 300 M², berkedudukan di jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo Kelurahan Leok II Kecamatan Biau Kabupaten Buol, atas nama Penggugat.

2. Bahwa kepemilikan SHM Penggugat sebagaimana dimaksud pada point satu pernah di gugat oleh Suami Tergugat Alm. Mansur Butudoka di Pengadilan Tata Usaha Negara Palu dengan Nomor Perkara No. 18/G/2016/PTUN/PL. yang pada Pokoknya mengseketakan Keabsahan Sertifikat Hak Milik Penggugat dan dari hasil Pemeriksaan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu menolak Gugatan Penggugat dengan sebagai Pihak yang di kalahkan dan kemudian Suami Tergugat Alm. Mansur Butudoka melakukan Upaya Hukum Bading ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dengan Hasil putusan menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu dengan posisi suami Tergugat Alm. Mansur Butudoka adalah Pihak yang kalah sampai dengan Keputusan tersebut berkekuatan Hukum Tetap, maka dengan demikian Dasar Kepemilikan Penggugat disamping memiliki Sertifikat Hak Milik juga dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar.
3. Bahwa selanjutnya di Pengadilan Negeri Buol pernah pula diwaktu yang telah lalu sempat Bergulir Sengketa kepemilikan terkait dengan Objek Sengketa yang sama yaitu Perkara Nomor 6/PDT-G/2016/PN.Bul, semasa hidupnya Alm. Mansur Butudoka yang tidak mengakui sebagai pemilik Bangunan Tua Usang Bekas Apotik Aries tersebut meski pada kenyataannya Alm. Mansur Butudoka sebagai Pihak yang melakukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Palu dan Bading ke Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar terkait dengan SHM Penggugat yang diatasnya berdiri Bangunan Tua Usang Bekas Apotik Aries. tetapi pada Persidangan perkara tersebut secara Tegas Alm. Mansur Butudoka suami dari Tergugat menyatakan Bangunan Tua Usang Bekas Apotik Aries adalah milik dari Tergugat dengan bukti-bukti yang di tunjukan dalam persidangan tersebut, sehingga Fakta Hukumnya menunjukan yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut adalah Tergugat **dengan cara sengaja menempatkan Bangunan Tua Usang bekas Apotik Aries diatas tanah milik Penggugat tanpa dasar sebagai pemilik tanah yang sah.** Sehingga pada saat perkara dimaksud Tergugat tidak masuk dalam cakupan sebagai para Pihak maka oleh Hakim yang memeriksa Perkara A Quo

Halaman 3 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



berpendapat kurang Pihak dengan tidak Hadirnya Tergugat dalam Perkara tersebut sehingga Perkara tersebut berakhir dengan Keputusan Gugatan Tidak Dapat Diterima meskipun dalam Keputusan tersebut terjadi Perbedaan Pendapat pada Majelis Hakim dimana salah satu Hakim Berpendapat yang pada Pokoknya **“keberadaan Bangunan Tua Usang bekas Apotik Aries tersebut ada berada di atas Tanah Milik Penggugat adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum.”**

4. Bahwa dengan jelasnya Tergugat sebagai Pihak yang melakukan Perbuatan Melanggar Hukum dengan cara menempatkan Bangunan Tua Usang Bekas Apotik Aries diatas Tanah Hak Milik yang syah Milik Penggugat terkait dengan Sengketa Kepemilikan maka wajar jika Penggugat mengajukan Gugatan ini untuk memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Buol Cq. Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk mengadili Perkara A Quo sebagai Lembaga Peradilan yang memiliki kewenangan untuk mengadili Sengketa Kepemilikan dengan menerima gugatan Penggugat secara keseluruhan dan menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hak Penggugat atas kepemilikan yang syah Tanah Penggugat yang menjadi Objek Sengketa dan memerintahkan Tergugat untuk membongkar dan menghilangkan Bangunan Tua Usang bekas Apotik Aries tersebut diatas tanah milik Penggugat baik secara halus maupun secara Paksa.
5. Bahwa dari uraian diatas maka Pasal 1365 KUH Perdata telah terpenuhi unsurnya atas perbuatan Tergugat dengan cara melawan/melanggar hukum yaitu :

- **Unsur Perbuatan Melawan Hukum**

Bahwa secara nyata Perbuatan Tergugat **dengan cara sengaja menempatkan Bangunan Tua Usang bekas Apotik Aries diatas tanah milik Penggugat (Objek Sengketa) tanpa dasar sebagai pemilik tanah yang sah** merupakan suatu Tindakan yang dengan sengaja melawan Hukum dan/atau melanggar/melawan Undang-Undang sebagai upaya pemerintah untuk memberikan suatu bentuk perlindungan dan jaminan akan adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi Penggugat ialah dengan dilakukannya suatu pendaftaran hak atas tanah sebagaimana rumusan pasal 19 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria. Bentuk perlindungan hukum terhadap hak

Halaman 4 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



Penggugat atas tanah dalam pembangunan adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi Penggugat terhadap tanahnya.

- Unsur Adanya Kesalahan.

Bahwa Perbuatan Tergugat dengan cara sengaja menempatkan Bangunan Tua Usang bekas Apotik Aries diatas tanah milik Penggugat (Objek Sengketa) tanpa dasar sebagai pemilik tanah yang sah secara sadar pula tahu benar konsekuensi atas perbuatannya tersebut dapat merugikan Penggugat namun oleh Tergugat dengan sengaja secara nyata mengabaikannya.

- Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (Hubungan Kausalitas).

Bahwa Akibat Perbuatan Tergugat dengan cara sengaja menempatkan Bangunan Tua Usang bekas Apotik Aries diatas tanah milik Penggugat (Objek Sengketa) tanpa dasar sebagai pemilik tanah yang sah sangat erat kaitannya dengan kerugian yang timbul pada Penggugat dimana Objek Sengketa tersebut Tidak bisa Penggugat beraktifitas diatasnya untuk mendapatkan hasil putaran ekonomi yang semestinya.

- Unsur adanya kerugian.

Bahwa Akibat Perbuatan Tergugat dengan cara sengaja menempatkan Bangunan Tua Usang bekas Apotik Aries diatas tanah milik Penggugat (Objek Sengketa) tanpa dasar sebagai pemilik tanah yang sah sehingga berdampak pada kerugian materil yang nyata hilangnya keuntungan Penggugat dan kerugian immateril suatu yang dapat Penggugat harapkan dari Objek Sengketa tersebut yang merupakan lahan Parkir Tempat Usaha Penggugat sekaligus transaksi Bongkar Muat Sales Distributor toko Asra Mart milik Penggugat.

B. DALAM PROVISI

Ketua Pengadilan Negeri Buol Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara A Quo sehubungan dengan dalil-dalil diatas yang telah Penggugat sampaikan diatas sehingga Perkenankan kiranya Penggugat menyampaikan pula Gugatan Provisi dalam Perkara A quo yang dapat dipandang merupakan satu kesatuan dengan Pokok Perkara dan mengharapkan Perlindungan Hukum terhadap Milik Penggugat berdasarkan pada Fakta Hukum untuk mencegah kerugian lebih besar lagi

Halaman 5 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



akan di derita Penggugat atas kepemilikan Penggugat dengan uraian sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki Tanah Pekarangan yang tersebut dalam Objek Sengketa semenjak Tahun 2015 hasil Jual beli dengan Turut Tergugat di Tahun 2015 dihadapan Notaris/PPAT Musa Anshari, Sp.N berdasarkan Akta Jual Beli Peralihan Hak Nomor 116/2015 tanggal 7 Desember 2015.
2. Bahwa sebelum Tahun 2015 dijual Objek Sengketa kepada Penggugat dari Turut Tergugat, Turut Tergugat pernah meminjamkan Objek sengketa kepada Tergugat untuk membangun sementara bangunan Toko Apotik non permanen (dari papan) sampai dengan selesainya Bangunan Permanen Apotik diatas Tanah Syah Milik Tergugat yang berkedudukan disamping kanan Toko Asra Mart di Jalan DR. Wahidin Sudiro Husodo, Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol. bersebelahan dengan Objek Sengketa yang hanya di batasi dengan Toko Asra Mart yang masih kepunyaan Penggugat.
3. Bahwa batas waktu Pinjaman Objek Sengketa tersebut kepada Tergugat oleh Turut Tergugat sampai dengan selesainya Bangunan Permanen Apotik diatas Tanah Syah Milik Tergugat Tahun 2014 maka Tergugat akan Pindah dan mengosongkan Objek Sengketa.
4. Bahwa di Tahun 2014 Toko Apotik Aries Tergugat Pindah dari bangunan lamanya diatas Objek Sengketa ke Bangunan Toko Apotiknya yang baru, namun Bangunan Lama diatas Objek Sengketa tidak di bongkar Tergugat meskipun Turut Tergugat Sudah berulang-ulang kali menyampaikan kepada Tergugat untuk Bangunan Lamanya bekas Apotik Aries diatas Objek Sengketa segera di Bongkar jika Kayu kayu lapuk dan tua itu masih di butuhnya.
5. Bahwa Turut Tergugat telah menyampaikan kepada Tergugat untuk dapat mengambil barang-barangnya yang masih dibutuhkannya diatas Objek sengketa mengingat Tanah tersebut (Objek Sengketa) hendak dijual Turut Tergugat kepada Penggugat.
6. Bahwa Tergugat tidak lagi pernah beraktifitas diatas Objek Sengketa dan telah membiarkan Bangunan Tua Usang itu tidak di gunakan lagi dan/atau tidak juga mau mengambil lagi papan-papan dari bekas bangunan tua usang bekas toko Apotik Aries diatas Objek Sengketa, sehingga Turut Tergugat merasa Tergugat tidak lagi membutuhkannya, sampai pada akhirnya Objek Sengketa tersebut beralih kepemilikan

Halaman 6 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



kepada Penggugat dengan jalan di jualnya di Tahun 2015 dihadapan Notaris/PPAT Musa Anshari, Sp.N berdasarkan Akta Jual Beli Peralihan Hak Nomor 116/2015 tanggal 7 Desember 2015.

7. Bahwa dikemudian hari setelah Penggugat memiliki secara Sah Objek Sengketa ternyata Tergugat bersama Suaminya Alm. Mansur Butudoka dimasa hidupnya ternyata memiliki itikat terselubung yang dipahami Penggugat dan Turut Tergugat adalah itikat tidak baik dengan mengklieim Objek Sengketa adalah miliknya tanpa dasar alas hak yang sah.
8. Bahwa dengan Itikat Tidak baiknya itulah Suami Tergugat Alm. Mansur Butudoka dimasa hidupnya menggugat SHM Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor Perkara No. 18/G/2016/PTUN/PL sampai dengan Banding ke PT.TUN Makassar dan berakhir kalah sementara Perkara di Pengadilan Negeri Buol dalam Perkara Nomor 6/PDT.G/2016/PN.Bul yang telah Lampau pada Objek Sengketa yang sama Suami Tergugat menyatakan Bangunan Tua Usang Bekas Toko Apotik Aries yang berdiri di Objek Sengketa adalah kepunyaan Tergugat.
9. Bahwa dengan mengingat sikap Tergugat yang tidak pula mau menyadari Kepunyaan Hak Orang Lain dalam hal ini Objek Sengketa adalah milik Penggugat secara sah yang telah melewati Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan Pengadilan Umum Perdata meskipun memiliki keputusan Gugatan Tidak Dapat Diterima namun cukup Tegas Pertimbangan Hakim yang menyatakan keberadaan Bangunan Bekas Toko Apotik Aries di atas Tanah Milik Penggugat adalah merupakan Perbuatan melawan hukum namun pada kenyataannya Tergugat hendak memaksakan kehendak ingin menguasai Objek Sengketa tanpa Dasar Hukum sehingga sangat di sayangkan sikap Tergugat sebagai salah satu Tokoh masyarakat yang terhormat dan cukup memiliki Pendidikan dan Jabatan Tinggi tetapi wajar jika Penggugat ragukan memiliki itikat baik dengan merujuk pada perkara yang tengah bergulir ini.
10. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang dengan sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara melawan Hak Penggugat berdampak kerugian materil terhadap Penggugat sebagai pemilik yang syah Objek Sengketa sekaligus sebagai salah satu owner Toko Asra

Halaman 7 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



Mart yang tidak dapat mempergunakan Objek Sengketa secara wajar sebagai Pemilik yang Sah dari Objek Sengketa.

11. Bahwa mengingat Objek Sengketa yang semestinya menjadi lahan Parkir Konsumen Asra Mart dan dalam sehari Lahan parkir tersebut dapat menghasilkan sewa parkir dan transaksi sales bongkar muat barang yang dapat di rata ratakan Rp. 15.000.000 (lima belas juta) per Hari sehingga jika di hitung semenjak Tanah pekarangan tersebut di beli tanggal 7 Desember sampai dengan tanggal 29 Januari 2018 total 773 Hari maka total kerugian Penggugat Rp. 11.595.000.000 (Sebelas Milyar Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Juta rupiah).
12. Bahwa perbuatan Tergugat dengan Sengaja melawan Hak Penggugat dengan cara melawan hukum sehingga wajar jika Penggugat mengajukan Gugatan tuntutan Provisionil kepada Tergugat lewat Pengadilan Negeri Buol sehingga untuk mencegah dampak kerugian lebih besar lagi kepada Penggugat yang memiliki Dasar Hukum yang Kuat yang semestinya oleh Negara dapat memberikan Perlindungan Hukumnya lewat Putusan Lembaga Peradilan sehingga dapat di periksa dan di adili untuk mendapatkan kepastian Hukum dengan Pengadilan memerintahkan secara baik maupun dengan cara paksa kepada Tergugat untuk mengosongkan Objek Sengketa serta menghukum Tergugat membayar atas kerugian yang di derita Penggugat akibat Perbuatan melawan Hukum Tergugat sejumlah kerugian yang di derita Penggugat.
13. Bahwa untuk memastikan terlaksananya Tuntutan Gugatan Penggugat maka perlu kiranya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini menetapkan Duangsom (Uang Paksa) dihitung 1% dari totalitas Kerugian Penggugat Rp. 115.950.000 (seratus lima belas juta sembilan ratus lima puluh ribu) per Hari yang harus di bayarkan Tergugat sampai dengan dilaksanakannya isi putusan.
14. Bahwa untuk keperluan sebagaimana dimaksud diatas maka wajar pula jika dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Buol cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memerintahkan di letakan sita jaminan atas kerugian materil yang di derita Penggugat dan duangsom tersebut diatas kepada Tergugat dengan Menyita Tanahnya seluas 300M2 yang diatasnya berdiri Bangunan permanen tempat Usaha Apotik Aries milik Tergugat yang terletak di sebelah kanan dari Toko Asra Mart yang berkedudukan di jalan DR. Sudiro Husodo, Kelurahan

Halaman 8 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol, Provinsi Sulawesi Tengah dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah H. Muhlis
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Rudi
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Rakhmat Yakup

15. Bahwa dengan memperhatikan surat edaran mahkamah agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil, maka layak di mohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Buol cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memerintahkan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, verzet, banding ataupun Kasasi.

Bahwa dengan dalil-dalil diatas maka untuk itu dimohonkan kepada majelis hakim untuk memberikan keputusan baik tuntutan Provisionil maupun dalam pokok perkara dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Menetapkan Penggugat sebagai Pemilik yang Sah dari Objek Sengketa.
2. Menyatakan Tergugat Melakukan Perbuatan Melawan/Melanggar Hukum dengan membiarkan Bangunan Tua Usang Bekas Toko Apotik Aries diatas Objek Sengketa.
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat membongkar secara baik maupun paksa Objek Sengketa yang berdiri diatas tanah pekarangan milik Penggugat.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp. 11.595.000.000 (Sebelas Milyar Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Juta rupiah). dengan meletakkan sita Jaminan terhadap Tanah Pekarangan milik Tergugat seluas 300M2 yang diatasnya berdiri Bangunan permanen tempat Usaha Apotik Aries milik Tergugat yang terletak di sebelah kanan dari Toko Asra Mart yang berkedudukan di jalan DR. Sudiro Husodo, Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol, Provinsi Sulawesi Tengah dengan batas-batasnya sebagai berikut :
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah H. Muhlis
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Rudi
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rakhmat Yakup

Halaman 9 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.

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

5. Menghukum Tergugat untuk membayar dwangsom Rp.115.950.000 (seratus lima belas juta sembilan ratus lima puluh ribu) per Hari yang harus di bayarkan Tergugat sampai dengan dilaksanakannya isi putusan.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang syah dari Objek Sengketa bersertifikat Hak Milik Penggugat Nomor 694 tanggal 22 September 2006, yang berkedudukan di Jalan DR. Wahidin Sudiro Husodo, Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol NIB 19.08.02.03.0989 SK. Kakantah Kab. Buol No. 29-520.1-19-08-2006 tanggal 20-06-2006. Surat ukur Nomor 267/ Leok II/2006 tertanggal 20-09-2006 dengan luas 300 M², peralihan hak nomor 116/2015 tanggal 7 Desember 2015.
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat dengan tidak membongkar Objek sengketa diatas tanah pekarangan milik Penggugat adalah Perbuatan melawan Hukum.
4. Menyatakan Wajar Kerugian kerugian Penggugat sebesar Rp. 11.595.000.000 (Sebelas Milyar Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Juta rupiah) sehingga mendapat Ganti Rugi dari Tergugat sebesar kerugian yang di derita Penggugat
5. Menyatakan layak sita jaminan atas kerugian Penggugat berupa Tanah Pekarangan milik Tergugat seluas 300M² yang diatasnya berdiri Bangunan permanen tempat Usaha Apotik Aries milik Tergugat yang terletak di sebelah kanan dari Toko Asra Mart yang berkedudukan di jalan DR. Sudiro Husodo, Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol, Provinsi Sulawesi Tengah dengan batas-batasnya sebagai berikut :
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah H. Muhlis
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Rudi
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rakhmat Yakup
6. Menghukum Tergugat membayar biaya Perkara
7. Menyatakan putusan ini dapat di jalani terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi.

Bahwa jika majelis hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Halaman 10 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut sedangkan Turut Tergugat menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016, Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian di antara kedua belah pihak dengan menunjuk Ridho Akbar, S.H.M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Buol sebagai Mediator, namun berdasarkan laporan Mediator pada tanggal 24 April 2018 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, oleh karenanya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan pengugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat memberikan **JAWABAN** pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa kuasa hukum Penggugat in Casu Fadly Is Suma S.H.M.H. tidak memiliki Legal Standing mewakili/bertindak atas nama Penggugat dalam suatu perkara di Pengadilan Negeri Buol dengan Perkara Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul dan/atau di badan Peradilan manapun, sebab a quo bukanlah seorang advokat sesuai hukumnya maka olehnya itu sekali lagi perkara gugatan perkara Penggugat yang diajukan di Pengadilan Negeri Buol dengan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul patut untuk ditolak seluruhnya dan/atau sekurang-kurangnya tidak dapat diterima.

Adapun dasar alasannya kuasa hukum Penggugat dinyatakan bukanlah Advokat karena a quo tidak terdaftar menjadi anggota Advokat dan/atau memiliki organisasi advokat sebagaimana yang diwajibkan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat Pasal 30 Ayat (2) bahwa "Setiap advokat yang diangkat berdasarkan Undang-Undang ini wajib menjadi anggota Organisasi Advokat".

Adapun organisasi person Advokat yang patut hukum di Indonesia yakni PERADI, KAI dan/atau organisasi advokat lainnya yang tercantum dalam Pasal 32 Ayat (3) Undang-Undang RI Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat.

Majelis Hakim Yang Mulia,

Melihat surat gugatan Penggugat halaman 1 (satu) baris ke-3, kuasa hukum Penggugat walaupun memang kelihatan memiliki kartu anggota advokat in Casu STILH INDONESIA No. Induk AD.1271014, namun organisasi tersebut adalah nota-bene bukanlah organisasi Advokat

Halaman 11 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana peraturan perundangan karena nyatanya tidak ada termuat/tertera di dalam Pasal 32 Ayat (3) Undang-undang RI Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat.

2. Bahwa gugatan Penggugat adalah kekurangan pihak dan/atau tidak lengkap (Plurium litis consortium) karena sepatutnya menarik/melibatkan HASNA B. KOROMPOT selaku Para Tergugat

Adapun krononologi serta dasar alasan yuridis mengenai wajib menarik/melibatkan HUSNAH B. KOROMPOT.

- Sebagaimana yang tertera dalam Petitem gugatan Penggugat Dalam Pokok Perkara point no. 2 (dua) halaman 9 (Sembilan), Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dari Objek Sengketa bersertifikat Hak Milik Penggugat Nomor 694 tanggal 22 September 2006 berkedudukan di jalan DR. Wahidin Sudiro Husodo, Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol NIB 19.08.02.03.0989 SK. Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol No. 29-520.1-19-08-2006 tanggal 20-06-2006. Surat Ukur Nomor 267/2006 luas 300 M2. Peralihan hak Nomor 116/2015 tanggal 7 Desember 2015.
- Selanjutnya Objek Sengketa tersebut diatas faktanya sejak tahun 2009 dimiliki/dikuasai Tergugat bersama Alm. Mansyur D.S Butudoka (Suami Tergugat) berdasarkan peristiwa hukum perjanjian jual beli antara sdri. HASNA B. KOROMPOT (Pihak Pertama/Penjual) dengan Alm. Mansyur D.S Butudoka/Suami Tergugat (Pihak Kedua/Pembeli) tertanggal 26 September 2009.
- Dengan adanya fakta hukum tersebut diatas, maka bilamana sekarang Penggugat mengajukan gugatan di pengadilan atas Objek Sengketa ini yang diatasnya telah dibangun Tergugat bangunan non permanen Apotik Aries, tentunyalah patut kiranya sesuai hukumnya gugatan a quo *selain patut melibatkan Tergugat juga wajib melibatkan* sdri. HASNA B. KOROMPOT (Pihak Pertama/Penjual) selaku Para Tergugat dan/atau setidak-tidaknya sebagai Turut Tergugat.

3. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah tidak jelas, kabur (Obscuur libellum) mengenai apakah gugatan Penggugat merupakan gugatan perkara Permohonan (Voluntair) ataukah gugatan perkara Sengketa (Kontentiosa).

Halaman 12 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini 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)



Majelis Hakim Yang Mulia,

Untuk faktanya hal tersebut dapat dilihat/dicermati pada Petitum gugatan Penggugat **Dalam Pokok Perkara** halaman 9 (Sembilan), dimana hampir seluruh isi Petitum diktumnya bersifat Deklaratoir (pernyataan) sedangkan pada Petitum **Dalam Provisi** halaman 8 (Delapan) isi Petitum diktumnya bersifat condemnatoir (Penghukuman).

4. Bahwa gugatan Penggugat bercampur-baur antara tuntutan Pokok Perkara dengan tuntutan Provisi akibatnya gugatan a quo kabur, tidak jelas (Obscuur libellum). Untuk hal ini dapat dilihat dan dicermati faktanya pada Petitum gugatan halaman 8 (Delapan) **Dalam Provisi** dan halaman 9 (Sembilan) Dalam Pokok Perkara.

Majelis Hakim Yang Kami Hormati,

Melihat gugatan Penggugat tersebut ini Nampak jelas a quo tidak memahami secara jelas pengertian jenis gugatan Asesor/tambahan (additional claim) in Casu tuntutan Provisi didalam suatu gugatan perkara perdata akibatnya gugatan Penggugat sekali lagi adalah amat kabur, tidak jelas (obscuur).

5. Bahwa posita gugatan Penggugat yang terdiri dari gugatan Dalam Provisi dan gugatan Dalam Pokok Perkara bertentangan dengan hukum acara, teori dan praktek di pengadilan.

Adapun dasar alasannya, sebab gugatan Provisi adalah tidak dapat berdiri sendiri oleh karena itu kbolehkan dan keberadaannya hanya dapat ditempatkan dan ditambahkan dalam gugatan pokok dan tanpa landasan demikian maka tuntutan Provisi tidak dapat dimintakan Penggugat didalam surat gugatannya.

Bertitik tolak dari penjelasan diatas, hukum dan undang-undang memang pada dasarnya memberi hak kepada Penggugat didalam surat gugatan a quo mengajukan rumusan tuntutan tambahan/Provisi namun dengan syarat:

- Gugatan tuntutan tambahan/Provisi tersebut positanya harus merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan gugatan pokok.
 - Antara gugatan pokok dengan tuntutan tambahan/Provisi harus saling mendukung, tidak boleh saling bertentangan.
- Gugatan tuntutan tambahan/Provisi harus sangat erat kaitannya dengan gugatan pokok maupun dengan kepentingan Penggugat.

Halaman 13 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalih, dalil di JAWABAN Dalam Eksepsi apabila telah diungkapkan kembali pada JAWABAN Dalam Pokok Perkara ini adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak seluruh dalih dan dalil gugatan para Penggugat, kecuali secara tegas diakui Tergugat sebagai sesuatu yang benar dalam JAWABAN Dalam Pokok Perkara ini;
3. Mengenai posita gugatan Penggugat point No. 1 (Satu).

Bahwa bilamana memang benar adanya Penggugat memiliki sertifikat sebidang tanah pekarangan dengan Nomor 694 tanggal 22 September 2006 berkedudukan di jalan DR. Wahidin Sudiro Husodo Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol NIB 19.08.02.03.0989 SK. Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol No. 29-520.1-19-08-2006 tanggal 20-06-2006. Surat Ukur Nomor 267/2006 dengan luas 300 M2. Namun bukan berarti dengan serta-merta tanah yang ada dikuasai Tergugat bersama Alm. Mansyur Butudoka (suami Tergugat) yang di atasnya terdapat bangunan bekas Apotik Aries dan sekarang menjadi objek sengketa adalah merupakan tanah milik Penggugat karena bidang tanah tersebut adalah sesungguhnya merupakan tanah hak milik Alm. Mansyur Butudoka (suami Tergugat) bersama Tergugat yang di peroleh Tahun 2009 dari Perjanjian Jual-beli antara Alm. Mansyur Butudoka (suami Tergugat) dengan sdr. Hasna B. Korompot Selanjutnya Hasna B. Korompot memperoleh dari peninggalan/warisan ayahnya bernama Alm. Borahim Korompot Bidang tanah Alm. Borahim Korompot dahulu sekitar tahun 1960an pernah dikuasai sdr. Dangana Manu dan atas penguasaan tersebut, Borahim Korompot mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Toli-Toli tanggal 20 Mei 1968 register Perkara No 8/Pdt/1968 dan didalam putusan perkara tersebut tertanggal 1 Juni 1974 bidang tanah Alm. Borahim Korompot adalah dikembalikan sdr. Dangana Manu (Tergugat).

Kemudian menyangkut adanya Sertifikat hak milik tanah yang dimiliki Penggugat tersebut diatas Jo. Akta Jual-Beli No 116 tanggal 07 Desember 2015 adalah sesungguhnya tidak berkekuatan hukum mengikat atas bidang tanah yang dimiliki/dikuasai Tergugat bersama Alm. Mansyur Butudoka (suami Tergugat) sejak Tahun 2009. Mengapa dinyatakan demikian diatas? Adapun dasar alasannya, sebab tanah

Halaman 14 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



yang ada dalam Objek perjanjian Akta Jual-Beli No 116 tanggal 07 Desember 2015 sesungguhnya bukan tanah milik yang sah Ny. Rosmini A. Batalipu (Penjual) dan/atau pihak manapun, melainkan tanah hak milik orang tua/bapak sdr. Hasna B. Korompot in Casu Alm. Borahim Korompot sebagaimana didasarkan atas putusan Pengadilan Negeri Toli-Toli in Casu putusan/Keputusan Perkara Perdata No. 8/Pdt/68 tertanggal 1 Juni 1974;

4. Mengenai posita gugatan Penggugat point No. 2 (Dua).

Bahwa mencermati posita gugatan Penggugat point No. 2 (Dua) tersebut, Tergugat tidak patut menanggapinya hanya perbuatan sia-sia alias mubazir belaka olehnya itu patut dikesampingkan. Adapun dasar alasannya sebab SELAIN tidak ada korelasi/kaitan langsung dengan objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat JUGA domein/gerana perkara di PTUN (Pengadilan Tata usaha Negara) sesungguhnya hanyalah sengketa mengenai surat keputusan Tata Usaha Negara apakah sah/batal ataukah tidak sah/batal dihubungkan/berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dan asas umum pemerintahan yang baik bukan mengenai sengketa keperdataan/privat oleh subyek hukum;

5. Mengenai posita gugatan Penggugat point No. 3 (Tiga).

Bahwa berdasarkan Putusan Perkara Nomor 6/Pdt.G/2016/PN.Bul, memang benar Penggugat pernah dahulu mengajukan gugatan PMH (Perbuatan Melawan Hukum) namun bukan kepada pihak Tergugat seperti sekarang ini melainkan kepada pihak Borahim Korompot (suami Tergugat) dan adapun amar putusan gugatan Penggugat dahulu tersebut adalah diantaranya **bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklard)**.

Selanjutnya didalam persidangan perkara tersebut adalah tidak benar pernyataan Penggugat bahwa fakta hukumnya menunjukkan Tergugat melakukan perbuatan melawan dengan cara sengaja menempatkan bangunan tua usang bekas apotik Aries dan strсны...,sebab fakta tersebut hanyalah semata-mata merupakan pendapat salah satu Majelis (Dissenting Opinion) yang tertera dalam surat putusan perkara a quo namun bukan dijadikan dasar pertimbangan terhadap putusan perkara tersebut diatas yang amarnya **bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklard)**.



6. Mengenai dan/atau berhubungan posita gugatan Penggugat point No. 4 (Empat) dan No. 5 (lima);

Bahwa tidak benar dinyatakan Penggugat bahwa telah jelas Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menempatkan bangunan Tua Usang Bekas Apotik Aries diatas tanah hak milik Penggugat sebab sebagaimana yang sudah diungkapkan diatas, sesungguhnya tanah tersebut adalah memang faktanya merupakan tanah hak milik Alm. Mansyur Butudoka (suami Tergugat) bersama Tergugat yang di peroleh Tahun 2009 dari Perjanjian Jual-beli antara Alm. Mansyur Butudoka (suami Tergugat) dengan sdr. Hasna B. Korompot. Selanjutnya Hasna B. Korompot memperoleh dari peninggalan/warisan ayahnya bernama Alm. Borahim Korompot; Bidang tanah Alm. Borahim Korompot dahulu sekitar tahun 1960an pernah dikuasai sdr. Dangana Manu dan atas penguasaan tersebut, Borahim Korompot mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Toli-Toli tanggal 20 Mei 1968 register Perkara No 8/Pdt/1968. Dan didalam putusan perkara tersebut tertanggal 1 Juni 1974 bidang tanah Alm. Borahim Korompot adalah dikembalikan sdr. Dangana Manu (Tergugat).

Kemudian menyangkut adanya Sertifikat hak milik tanah yang dimiliki Penggugat tersebut diatas Jo. Akta Jual-Beli No 116 tanggal 07 Desember 2015 adalah sesungguhnya tidak berkekuatan hukum mengikat atas bidang tanah yang dimilik/dikuasai Tergugat bersama Alm. Mansyur Butudoka (suami Tergugat) sejak Tahun 2009 karena tanah yang ada dalam Objek perjanjian Akta Jual-Beli No 116 tanggal 07 Desember 2015 sesungguhnya bukan tanah milik yang sah Ny. Rosmini A. Batalipu (Penjual) dan/atau pihak manapun, melainkan tanah hak milik orang tua/bapak sdr. Hasna B. Korompot in Casu Alm. Borahim Korompot sebagaimana didasarkan atas putusan Pengadilan Negeri Toli-Toli in Casu putusan/Keputusan Perkara Perdata No. 8/Pdt/68 tertanggal 1 Juni 1974.

7. Bahwa mengenai Posita gugatan Penggugat Dalam Provisi, Tergugat berketetapan tidak patut menanggapinya dan/atau menjawabnya, sebab Posita gugatan Penggugat Dalam Provisi dalam suatu perkara perdata sebagaimana yang telah diungkapkan didalam materi Dalam Eksepsi Tergugat diatas bahwa bentuk gugatan ini adalah sesungguhnya bertentangan dengan hukum acara, teori dan praktek di

Halaman 16 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



pengadilan. Adapun dasar alasannya, sebab gugatan Provisi adalah tidak dapat berdiri sendiri oleh karena itu kebolehan dan keberadaannya hanya dapat ditempatkan dan ditambahkan dalam gugatan pokok dan tanpa landasan demikian maka tuntutan Provisi tidak dapat dimintakan Penggugat didalam surat gugatannya.

Beritik tolak dari penjelasan diatas, hukum dan undang-undang memang pada dasarnya memberi hak kepada Penggugat didalam surat gugatan a quo mengajukan rumusan tuntutan tambahan/Provisi namun dengan syarat:

- Gugatan tuntutan tambahan/Provisi tersebut positifnya harus merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan gugatan pokok.
- Antara gugatan pokok dengan tuntutan tambahan/Provisi harus saling mendukung, tidak boleh saling bertentangan.
- Gugatan tuntutan tambahan/Provisi harus sangat erat kaitannya dengan gugatan pokok maupun dengan kepentingan Penggugat.

Demikianlah Jawaban Tergugat, berdasarkan segala apa yang diutarakan dan dipaparkan dalam jawaban tersebut diatas, Tergugat memohon agar sudi kiranya dengan hormat Ketua/Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berkenan memutuskan dengan amar putusan:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke);
3. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara ini;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan hukum Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, setidaknya menyatakan hukum bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke);
2. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan **JAWABAN** pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat mengakui secara tegas dan membenarkan Gugatan Penggugat secara keseluruhan kepada Tergugat sebagaimana isi materi Gugatan Penggugat yang telah disampaikan baik dalam tuntutan pokok perkaranya maupun tuntutan dalam Provisinya.

Halaman 17 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



2. Bahwa Turut Tergugat membenarkan dan menegaskan Tergugat tidak memiliki itikat baik dan dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara hendak merampas hak milik Penggugat yang telah dimilikinya secara sah sebagaimana bukti-bukti yang dimiliki Penggugat yang dapat ditunjukkannya.
3. Bahwa Turut Tergugat secara tegas membenarkan dan memastikan kerugian yang dialami dan di derita oleh Penggugat akibat ulah Tergugat yang tidak memiliki itikat baik.
4. Bahwa Turut Tergugat menegaskan serta membenarkan jika kemudian Penggugat menggugat Tergugat dan menuntut haknya dalam mencari keadilan ke Pengadilan Negeri Buol untuk mendapatkan kepastian hukum dan menghukum Tergugat sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa perkara A quo ini dengan ketentuan Hukum yang berlaku, dikarenakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang berdampak pada kerugian kepada Penggugat.
5. Bahwa Turut Tergugat merasa wajar jika Penggugat memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil, maka layak dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Buol cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memerintahkan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi.

Bahwa dengan dalil-dalil Turut Tergugat diatas maka wajar jika Penggugat memohonkan dan meminta kepada Majelis Hakim untuk memberikan keputusan baik tuntutan provisionil maupun dalam pokok perkara dengan amar putusannya sebagai berikut:

DALAM PROVISI.

1. Menetapkan Penggugat sebagai Pemilik yang Sah dari Objek Sengketa.
2. Menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan/Melanggar Hukum dengan membiarkan Bangunan Tua Usang Bekas Toko Apotik Aries diatas Objek Sengketa.
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat membongkar secara baik maupun paksa Objek Sengketa yang berdiri diatas tanah perkarangan milik Penggugat.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sebesar kerugiannya dan dengan meletakkan Sita Jaminan terhadap Tanah Perkarangan Milik Tergugat.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar Dwangsom.

Halaman 18 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang syah dari Objek sengketa bersertifikat Hak Milik Penggugat Nomor 694 tanggal 22 September 2006 yang berkedudukan di Jalan DR.Wahidin Sudiro Husodo Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol NIB 19.08.02.03.0989 Sk Kakantah Kab.Buol No.29-520.1-19-08-2006 tanggal 20-06-2006 Surat Ukur Nomor 267/Leok II/2006 tertanggal 20-09-2006 dengan luas 300 M2, peralihan Hak Nomor 116/2015 tanggal 7 Desember 2015.
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat dengan tidak membongkar Objek sengketa diatas tanah pekarangan milik Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menyatakan wajar kerugian kerugian Penggugat, sehingga mendapat ganti rugi dari Tergugat sebesar kerugian yang di derita Penggugat.
5. Menyatakan layak sita jaminan atas kerugian Penggugat berupa tanah pekarangan milik Tergugat.
6. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara.
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalani terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi.

Bahwa jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, wajar jika dimohonkan kiranya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Dan lewat kesempatan ini pula Turut Tergugat setelah menyerahkan jawaban ini sebagai bukti sikap Turut Tergugat yang cukup jelas yang mengakui secara tegas kepemilikan Penggugat dan sepakat dengan tindakan Penggugat dan menyerahkan keputusan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan dan Turut Tergugat selanjutnya tidak akan berhadir pada sidang-sidang selanjutnya karena tidak tahan melihat sikap Tergugat yang tidak memiliki itikad baik.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Jawaban Turut Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan Replik di persidangan pada tanggal 30 Mei 2018;

Menimbang bahwa atas Replik Penggugat tersebut diatas Kuasa Tergugat mengajukan Duplik di persidangan pada tertanggal 28 Juni 2018;

Menimbang, bahwa masing-masing pihak baik Kuasa Penggugat maupun pihak Kuasa Tergugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 05 September 2018;

Halaman 19 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai sebidang tanah pekarangan milik Penggugat, bersertifikat Hak Milik Nomor 694 tanggal 22 September 2006, yang berkedudukan di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo, Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol yang di atasnya berdiri bangunan tua usang non permanen bekas Apotik Aries milik Tergugat. Yang selengkapnya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal ;

1. Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah pekarangan yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor 694 tanggal 22 September 2006, Surat Ukur Nomor 267/Leok II/2006 tanggal 20 September 2006 dengan luas 300m² yang berkedudukan di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo, Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol yang di atasnya berdiri bangunan tua usang non permanen bekas Apotik Aries dengan batas-batas Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya Dr Wahidin Sudirohusodo., Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Rahmat Yakup/Asra Mart., Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Rudy., Sebelah Selatan berbatasan dengan Zainuddin Korompot;
2. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 694 tanggal 22 September 2006, Surat Ukur Nomor 267/Leok II/2006 tanggal 20 September 2006 dengan luas 300m² yang berkedudukan di Jalan DR. Wahidin Sudirohusodo, Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol telah digugat oleh Alm. MANSYUR D.S. BUTUDOKA (Suami Tergugat) di Pengadilan Tata Usaha Negara Palu pada tanggal 13 Juni 2016 dengan register perkara nomor 18/G/2016/PTUN.PL. dimana Tergugatnya adalah KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN BUOL (TERGUGAT) dan ANDI NOVIANTI (TERGUGAT II INTERVENSI) terhadap perkara tersebut telah diputuskan pada hari Selasa tanggal 4 Oktober 2016 dengan amar:

Halaman 20 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



MENGADILI

DALAM EKSEPSI.

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi terkait Penggugat tidak berkepentingan untuk mengajukan gugatan;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 302.000.- (tiga ratus dua ribu rupiah);
3. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor 18/G/2016/PTUN.PL tanggal 4 Oktober 2016 tersebut Alm MANSYUR D.S. BUTUDOKA melalui kuasa hukumnya SYAFRUDDIN A. DATU, S.H.M.H. & Rekan telah mengajukan Upaya Hukum Banding pada hari Senin tanggal 17 Oktober 2016 di hadapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palu terhadap putusan tersebut telah diputuskan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 13/B/2017/PTTUN.Mks pada hari Senin 13 Maret 2017 dengan amarnya:
 1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding dahulu Penggugat;
 2. Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor 18/G/2016/PTUN.PL tanggal 4 Oktober 2016 yang dimohonkan banding tersebut;
 3. Menghukum Pembanding dahulu Penggugat untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);
4. Bahwa Alm. MANSYUR D.S BUTUDOKA mempunyai isteri bernama dr. MARYATI A. ISMAIL (Tergugat) sedangkan ANDI NOVIANTI, S.E. (Penggugat) mempunyai suami bernama RAHMAT YAKUP;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah tanah objek sengketa dengan luas 300m² yang berkedudukan di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo, Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol yang di atasnya berdiri bangunan tua usang non permanen bekas Apotik Aries, dengan batas-batas Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya Dr Wahidin Sudirohusodo, Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Rahmat Yakup/Asra Mart, Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Rudy, Sebelah Selatan berbatasan dengan Zainuddin Korompot adalah milik Penggugat ANDI NOVIANTI, S.E. Berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 694 tanggal 22 September 2006, Surat Ukur Nomor 267/Leok II/2006 tanggal 20 September 2006, yang diperoleh dengan cara membeli dari

Halaman 21 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



Hj ROSMINI A. BATALIPU (Turut Tergugat)? atau apakah tanah objek sengketa tersebut milik dari Alm. MANSYUR D.S. BUTUDOKA yang diperoleh dengan cara membeli dari Perempuan HASNA B. KOROMPOT?;

Menimbang, bahwa karena Penggugat mendalilkan mempunyai hak atas objek sengketa demikian halnya Tergugat juga mendalilkan mempunyai hak atas objek sengketa dan membantah dalil Penggugat maka adillah kiranya apabila beban pembuktian terlebih dahulu dibebankan kepada Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya kemudian kepada Tergugat dibebani pula pembuktian untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya. Hal tersebut sesuai dengan teori beban pembuktian hukum subjektif yang menyatakan siapa yang mengemukakan atau mengaku mempunyai sesuatu hak harus membuktikannya atau dengan kata lain Penggugat berkewajiban membuktikan adanya peristiwa-peristiwa khusus yang bersifat menimbulkan hak (*rechtserzeugende tatsachen*), sedangkan Tergugat harus membuktikan tidak adanya peristiwa-peristiwa (syarat-syarat) umum dan adanya peristiwa-peristiwa khusus yang bersifat menghalangi (*rechtshindernde Tatsachen*) dan yang bersifat membatalkan hak (*rechtsvernichtende Tatsachen*). Hal tersebut sesuai pula dengan Pasal 283 R.Bg yang menyatakan barang siapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalilnya telah mengajukan bukti berupa :

1. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 694 Kelurahan Leok II, Kecamatan Lipunoto, Kabupaten Buol tanggal 22 September 2006, Surat Ukur No. 267/Leok II/2006 tanggal 20 September 2006 dengan Luas 300m². atas Nama Pemegang hak ANDI NOVIANTI., Selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017-2018 NOP : 72.07.060.003.003-0190.0. atas nama wajib pajak ANDI NOVIANTI., Selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Foto Copy Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor 18/G/2016/PTUN.PL tanggal 17 Oktober 2016 antara MANSYUR BUTUDOKA (PENGGUGAT) melawan KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BUOL (TERGUGAT) dan ANDI NOVIANTI (TERGUGAT II INTERVENSI) Selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Foto Copy Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 13/B/2017/PTUN Mks. tanggal 13 Maret 2017 antara MANSYUR

Halaman 22 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



BUTUDOKA (PEMBANDING dahulu PENGGUGAT) melawan KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BUOL (TERBANDING dahulu TERGUGAT) dan ANDI NOVIANTI (TERBANDING dahulu TERGUGAT II INTERVENSI) Selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

5. Foto Copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Buol Nomor 6/Pdt.G/2016/PN.Bul tanggal 23 November 2016 antara ANDI NOVIANTI, S.E. (PENGGUGAT) melawan MANSYUR D.S BUTUDOKA (TERGUGAT) Selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy Laporan Transaksi Keuangan CV TRYAZ SEJAHTERA Tahun 2015, 2016 dan 2017 Selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Foto Copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor 4 tanggal 13 Agustus 2015., Foto Copy Surat Kuasa Menjual Nomor 5 tanggal 13 Agustus 2015, Foto Copy Akta Jual-Beli Nomor 116 tanggal 07 Desember 2015 antara Pihak 1 : Ny ROSMINI A. BATALIPU, Tn. KASIM AS. UMU. Pihak 2 : Ny. ANDI NOVIANTI. Dihadapan Notaris-PPAT di Buol atas nama MUSA ANSHARY, S.H. Selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan telah dibubuhi dengan materai secukupnya, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah di persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang dibawah sumpah telah menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi **Sidratu A. Bangoli** Tempat lahir di Buol, Tanggal 1 Januari 1968, Jenis kelamin laki-laki, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan petani/pekebun, Tempat tinggal Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau., memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengenal yang menjadi Penggugat maupun yang menjadi Tergugat dalam perkara ini;
 - Bahwa Saksi mengerti diperhadapkan dipersidangan hari ini untuk memberikan keterangan mengenai lokasi tanah yang menjadi objek sengketa;
 - Bahwa lokasi tanah yang menjadi objek sengketa terletak di Kelurahan Leok II yang diatasnya ada bangunan apotik Aries;
 - Bahwa Saksi ketahui tanah yang menjadi objek sengketa milik Panua yang diturunkan kepada Abdul Karim Panua;



- Bahwa Saksi kenal dengan Abdul Karim Panua karena orang tua Saksi dengan orang tua Abdul Karim Panua memiliki Hubungan keluarga yaitu Sepupu;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang menjadi objek sengketa milik Abdul Karim Panua karena dikuasai oleh Abdul Karim Panua dan melihat Abdul Karim Panua yang mengelola serta menikmati hasilnya;
- Bahwa dahulu Saksi tidak mengetahui secara pasti batas-batas dari tanah yang menjadi objek sengketa namun yang Saksi ketahui tanah yang menjadi objek sengketa berada ditengah-tengah tanah milik Panua;
- Bahwa Saksi ketahui setelah adanya program LC batas-batas yang menjadi objek sengketa sebelah utara berbatasan dengan tanah milik pak Rahmat yang berdiri bangunan Asra Mart, sebelah selatan berbatasan dengan rumah makan, sebelah barat berbatasan dengan jalan raya, sebelah timur berbatasan dengan korompot;
- Bahwa dahulu Saksi ketahui ada pohon kelapa di atas tanah yang menjadi objek sengketa yang jumlahnya Saksi tidak ketahui secara pasti;
- Bahwa saat ini Saksi mengetahui yang berada diatas tanah yang menjadi objek sengketa ada bangunan Apotik Aries namun Saksi tidak mengetahui siapa yang membangun bangunan Apotik Aries dan kapan dibangunnya bangunan Apotik Aries tersebut;
- Bahwa Saksi ketahui Apotik Aries tersebut pernah beroperasi dan yang mengoperasikan Apotik Aries tersebut adalah dr.Maryati (Tergugat);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana bangunan Apotik tersebut bisa berada di atas tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses peralihan tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Saksi ketahui dahulu Abdul Karim Panua mendirikan usaha batu tela/batu bata diatas tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luasnya tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Saksi ketahui disekitar tanah yang menjadi objek sengketa ada tanahnya Korompot tapi Saksi tidak mengetahui persis lokasinya namun lokasinya berada disebelah timur objek sengketa;
- Bahwa Saksi merupakan Ketua Rt namun bukan di wilayah tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Saksi dengar saat ini tanah yang menjadi objek sengketa milik pak Rahmat namun Saksi tidak melihat bukti kepemilikannya;

Halaman 24 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.

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)



2. Saksi **Syahril T. Batalipu** Tempat lahir di Leok II, Tanggal 9 November 1968 Jenis kelamin laki-laki, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Petani, Tempat tinggal Kelurahan Leok II, RT 6 RW 4, Kecamatan Biau., memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengenal yang menjadi Penggugat namun tidak mengenal yang menjadi Tergugat dalam perkara ini;
 - Bahwa Saksi mengerti diperhadapkan dipersidangan hari ini untuk memberikan keterangan mengenai lokasi tanah milik Karim Panua;
 - Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah milik Karim Panua dari batas pagar BPS sampai dengan batas tanah yang menjadi objek sengketa milik Karim Panua;
 - Bahwa Saksi mengetahui tanah yang menjadi objek sengketa milik Karim Panua karena Saksi merupakan tukang panjat pohon kelapa dan pernah disuruh manjat pohon kelapa di lokasi tersebut;
 - Bahwa Saksi bekerja sebagai tukang panjat pohon kelapa lebih dari 20 Tahun dan Saksi tidak berani memanjat pohon kelapa sebelum Saksi menanyakan milik siapa pohon kelapa tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa;
 - Bahwa dahulu Saksi mengetahui batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa, sebelah utara berbatasan dengan Panua, sebelah selatan berbatasan dengan korompot, sebelah barat berbatasan dengan panua, sebelah timur berbatasan dengan korompot;
 - Bahwa Saksi mengetahui disekitar objek sengketa ada tanahnya korompot karena sempat diberitahu oleh Arsad Pantas bahwa tanah korompot pernah digadaikan kepadanya selama 10 (sepuluh) Tahun;
 - Bahwa saat ini Saksi mengetahui diatas tanah objek sengketa ada bangunan Apotik yang dikelola oleh dr.Maryati untuk menjual obat;
 - Bahwa setelah pohon kelapa diatas tanah yang menjadi objek sengketa ditebang kemudian Karim Panua mendirikan usaha batu tela/batu bata diatas tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi kenal dengan suaminya Hasna Korompot yang memiliki tanah disebelah objek sengketa karena Saksi sempat disuruh panjat pohon kelapanya;



- Bahwa saat ini Saksi ketahui tanah yang menjadi objek sengketa punya pak Rahmat karena Saksi sempat diberitahu oleh pak Rahmat namun Saksi tidak diperlihatkan bukti kepemilikannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana pak Rahmat mendapatkan tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi ketahui luas tanah Korompot melebihi luas tanah dari Karim Panua hingga kantor Kecamatan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui korompot mendapatkan tanahnya dengan cara bagaimana;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan ke 2 (dua) Saksi tersebut, Kuasa Hukum Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan pula dalilnya telah mengajukan bukti berupa :

1. Foto Copy Perjanjian Jual Beli tanggal 26 September 2009 antara HUSNA B. KOROMPOT sebagai Pihak Pertama/Penjual dengan MANSYUR BUTUDOKA sebagai Pihak Kedua/Pembeli terhadap sebidang tanah seluas 300m² terletak di Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol. Selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Foto Copy Salinan Keputusan Akte Perdamaian Perkara Perdata No. 8/Pdt/1968 tanggal 1 Juni 1974 antara BORAHIM KOROMPOT melawan DANGANA MANU. Selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Foto Copy Surat Keterangan Nomor : W12.U4/01/HK.02/IV/2016 tanggal 11 April 2016 dari Pengadilan Negeri Toil-Toli tentang benar Lelaki BORAHIM KOROMPOT pernah mengajukan Gugatan kepada DANGANA MANU. Selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Foto Copy Surat Keterangan Nomor : 145/37.341/PEM tanggal 31 Maret 2016 dari Kelurahan Kulango. Selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Foto Copy Surat Setoran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Borahim Korompot tanggal 30 Desember 1986, Foto Copy tanda setoran PBB atas nama Abdul Korompot tanggal 12 Januari 1987, Foto Copy Surat Petikan Jumlah Pajak Terhutang Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Abdullah Korompot Tahun 1988, Foto Copy keterangan tanah dan tanaman milik Korompot, Foto Copy Denah tanah warisan S. Korompot Tahun 2009 selanjutnya di beri tanda bukti T-5;
6. Foto Copy Kwintasi pembayaran harga sebidang tanah di Depan RSUD Buol tanggal 26 September 2009, tanggal 12 Oktober 2009, tanggal 31 Desember 2009, tanggal 23 Maret 2010, tanggal 8 Juni 2010, tanggal 17

Halaman 26 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2011, tanggal 2 Oktober 2011, tanggal 20 Nopember 2011,.

Selanjutnya diberi tanda bukti T-6 1 s/d 8;

7. Foto copy Surat Ketetapan Pajak Peralihan Tahun 1961 Selanjutnya diberi tanda bukti T-7;
8. Foto copy Pembayaran pajak Tahun 1974 dan Tahun 1975 Selanjutnya diberi tanda bukti T-8;
9. Foto copy Surat Keterangan Jual Beli Tanah Kebun Hi Maemuna Korompot kepada Hasna Korompot sebanyak 25 (dua puluh lima) batang pohon kelapa dan 2 (dua) rumpun sagu di Dualimo, Desa Leok II, Kecamatan Biau tanggal 18 Maret 1976 dan surat keterangan tanggal 26 Desember 1976 Selanjutnya diberi tanda bukti T-9;
10. Foto copy Tanda Penerimaan panjar harga pembelian 25 (dua puluh lima ribu) batang pohon kelapa dengan 2 (dua) rumpun sagu tanggal 15 November 1976 selanjutnya diberi tanda bukti T-10;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan telah dibubuhi dengan materai secukupnya, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah di persidangan kecuali bukti surat yang diberi tanda T-2 dan T-5 tanpa asli;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang dibawah sumpah telah menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi **Hasna B Korompot** Tempat lahir di Kulango, Tanggal 9 September 1946, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan mengurus rumah tangga, Tempat tinggal di Kulango., memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengenal yang menjadi Penggugat maupun yang menjadi Tergugat dalam perkara ini;
 - Bahwa Saksi mengerti diperhadapkan dipersidangan hari ini untuk memberikan keterangan mengenai lokasi tanah yang menjadi objek sengketa;
 - Bahwa Saksi merupakan penjual tanah objek sengketa;
 - Bahwa objek sengketa tersebut beralamat di Desa Leok II, tepatnya sebelah utara berbatasan dengan Asra Mart, sebelah selatan berbatasan dengan rumah makan milik Zainudin Korompot, sebelah Timur berbatasan dengan Korompot dan sebelah barat berbatasan dengan Jalan raya;
 - Bahwa Saksi ketahui luas objek sengketa tersebut ukuran tanahnya 10 x 30 m;

Halaman 27 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa diatas tanah objek Sengketa berdiri bangunan Apotik Ariès yang dibangun Tahun 2010 oleh Alm. Mansyur Butudoka;
- Bahwa objek sengketa tersebut milik Saksi yang didapatkan dari Borahim Korompot yang merupakan orang tua Saksi sedangkan Borahim Korompot mendapatkan tanah tersebut dari orang tuanya yang bernama H Sango Korompot;
- Bahwa tanah milik Borahim Korompot berada disekeliling objek sengketa;
- Bahwa Borahim Korompot mengalihkan terlebih dahulu tanah yang menjadi objek sengketa ke H Hamas Korompot, selanjutnya H Hamas Korompot menjual tanah tersebut kepada Saksi;
- Bahwa peralihan tanah yang menjadi objek sengketa tersebut terjadi pada Tahun 1978, ketika Saksi berumur sekitar 20 Tahun;
- Bahwa pada waktu itu Saksi membeli tanah yang menjadi objek sengketa kepada H Hamas Korompot seharga Rp.30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah);
- Bahwa Saksi membeli dari H Hamas Korompot bukan hanya objek sengketa melainkan bidang disekitarnya termasuk Asra Mart sekarang pada mulanya milik Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui ada sengketa di objek yang sama antara Borahim Korompot dengan Dangana manu namun bukan hanya terkait objek sengketa melainkan keseluruhan tanah disekitarnya;
- Bahwa Saksi membeli tanah tersebut karena kasian dengan H Hamas Korompot karena mengaku butuh uang untuk makan;
- Bahwa Saksi mengetahui H Hamas Korompot yang memiliki tanah tersebut karena Keyakinan pribadi;
- Bahwa dahulu di objek sengketa tersebut ada 28 (dua puluh delapan) batang pohon kelapa;
- Bahwa Saksi mengetahui sejak Tahun 1978 hingga Tahun 2009 pohon kelapa tersebut berada di tanah objek sengketa;
- Bahwa yang mengelola objek sengketa adalah Saksi dan Saksi yang menerima hasilnya;
- Bahwa tanah tersebut dikelola Saksi sekitar Tahun 1974 semenjak Putusan PN Toli-Toli;
- Bahwa Saksi mengelola tanah objek sengketa sampai Tahun 2002 setelah itu Saksi tidak mengelola lagi;
- Bahwa pernah ada peralihan terhadap tanah tersebut dalam bentuk sewa kepada Arsyad Pantas dan yang mengelola tanah tersebut ada tukang panjatnya, namanya Saksi tidak ingat;

Halaman 28 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.

Disclaimer

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



- Bahwa Saksi yang menyewakan tanah ke Arsyad namun sudah lupa tahunnya karena Arsyad Pantas bayar langsung ke Saksi;
- Bahwa Arsyad Pantas kembalikan tanah kepada Saksi pada Tahun 2002-2003;
- Bahwa pada Tahun 2002 sampai dengan Tahun 2003 diatas objek sengketa tidak ada bangunan hanya tanah kosong dan ada pohon kelapa;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan pohon kelapa tersebut ditebang;
- Bahwa pada waktu itu Saksi menjual tanah ke Alm.Mansyur Butudoka pada Tahun 2009 seharga Rp.60.000.000,00(enam puluh juta rupiah) dengan luasnya 10 m² x 30 m²;
- Bahwa jual beli dengan Alm.Mansyur Butudoka dilakukan melalui perjanjian tertulis saya dengan cara bayar dicicil 2 (dua) kali dan yang menerima uang pembayaran tanah tersebut suami Saksi yang bernama Idris;
- Bahwa bukti yang dimiliki terhadap jual beli tanah dengan Alm.Mansyur Butudoka hanya kwitansi;
- Bahwa Apotik Aries dibangun oleh Alm Mansyur Butudoka pada Tahun 2010 dan Saksi tidak ingat pada waktu dibangun Apotik Aries ada yang keberatan;
- Bahwa ada bukti pembayaran pajak atas lokasi tersebut dari Tahun 1937;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada sertifikat diatas tanah objek sengketa tersebut;

2. Saksi **Bakri** Tempat lahir di Leok II, Tanggal 11 Juli 1962, Jenis kelamin laki-laki, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Kelurahan Leok II, RT 13 RW 08 Kecamatan Biau., memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak mengenal yang menjadi Penggugat namun Saksi mengenal yang menjadi Tergugat dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi mengerti diperhadapkan dipersidangan hari ini untuk memberikan keterangan mengenai lokasi tanah yang menjadi objek sengketa di depan RSUD;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi objek sengketa beralamat di Leok II, tapi mengenai batas-batasnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi mengetahui pemilik Objek Sengketa adalah Borahim Korompot karena Saksi merupakan warga Leok II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah ditunjukkan bukti surat kepemilikannya oleh Borahim Korompot;
- Bahwa diatas objek sengketa yang Saksi ketahui ada pohon kelapa milik Korompot;
- Bahwa Saksi ketahui di sekitar objek sengketa ada tanah milik Korompot, Karim Panua, Tonaim, Amanu dan Borang;
- Bahwa Saksi ketahui letak tanah milik Karim Panua berada di dekat RSUD Mokoyurli;
- Bahwa Saksi ketahui tanah yang menjadi objek sengketa milik Korompot sejak Saksi masih SMP sekitar Tahun 1976;
- Bahwa Saksi ketahui yang memetik hasil buah kelapa di atas lahan tersebut adalah Borahim Korompot;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanahnya milik Korompot;
- Bahwa Saksi ketahui saat ini di atas objek sengketa ada bangunan kayu apotik Aries dulu ada pohon durian;
- Bahwa yang membangun Apotik Aries adalah Ibu Dokter Maryati;
- Bahwa Saksi kenal dengan Hasna Korompot Anak dari Borahim Korompot;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Hasna Korompot memiliki tanah yang menjadi objek sengketa tersebut karena sejak Saksi SMP masih punya Borahim Korompot;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah Asra Mart, BPS dan Pengadilan dulu milik Korompot;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada peralihan tanah dari Hasna B Korompot kepada Alm. Mansyur Butudoka;
- Bahwa Saksi mengetahui dahulu ada sengketa antara Dangana manu dengan Korompot di Pengadilan Toli-toli dengan putusan perdamaian dan tanah tersebut diserahkan kepada Korompot;
- Bahwa Saksi ketahui sekitar objek sengketa telah disertifikatkan;
- Bahwa Saksi ketahui letak tanahnya Korompot meluas di timur jalan, sedangkan letak tanahnya Karim Panua meluas di barat jalan;
- Bahwa diatas tanah yang menjadi objek sengketa tidak ada miliknya Karim Panua;
- Bahwa Saksi ketahui tanah yang menjadi objek sengketa pernah kena program LC;
- Bahwa Saksi ketahui Korompot memiliki tanah tersebut sekitar Tahun 1980;
- Bahwa Saksi ketahui disebelah kiri tanah yang menjadi objek sengketa ada tanah milik korompot;

Halaman 30 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



3. Saksi **M Anwar** Tempat lahir di Wori, Tanggal 13 Juni 1965, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Leok II., memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengenal yang menjadi Penggugat maupun yang menjadi Tergugat dalam perkara ini;
 - Bahwa Saksi mengerti diperhadapkan dipersidangan hari ini untuk memberikan keterangan mengenai lokasi tanah yang menjadi objek sengketa;
 - Bahwa lokasi objek sengketa tersebut di Kelurahan Leok II, lebih tepatnya di antara Asra Mart dengan rumah makan;
 - Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa sebelah utara berbatasan dengan Asra Mart, sebelah selatan Korompot, sebelah timur Korompot, sebelah barat Korompot;
 - Bahwa Saksi ketahui luas objek sengketa sekitar 11 m² x 30 m²;
 - Bahwa yang menguasai objek sengketa adalah Alm. Mansyur Butudoka;
 - Bahwa Saksi ketahui pemilik dari objek sengketa adalah Korompot sekitar Tahun 1980-an, ketika Saksi masih SMP sekitar umur 14-15 tahunan;
 - Bahwa Saksi ketahui awalnya sekitar objek sengketa adalah hutan, sedangkan di objek sengketa ada pohon kelapa dan didekat jalan AMD yang sekarang jalur 2 selain pohon kelapa sempat ada pohon durian dan tumbuhan liar;
 - Bahwa Saksi ketahui dahulu yang menguasai objek sengketa adalah Korompot;
 - Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa milik Korompot karena Saksi pernah lihat ada surat penyelesaian masalah antara Korompot dengan Dangana manu yang isinya mengenai perdamaian yang intinya tanah diserahkan pada Korompot;
 - Bahwa Saksi ketahui yang mengelola objek sengketa adalah Borahim Korompot;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Hasna Korompot karena pernah menjadi Saksi dalam perkara yang menjadi objek sengketa sekarang;
 - Bahwa Saksi ketahui diatas tanah yang menjadi objek sengketa ada bangunan yang merupakan milik Alm.Mansyur Butudoka;



- Bahwa Saksi mengetahui bangunan tersebut milik Alm.Mansyur Butudoka karena dulu sempat diceritakan kalau Alm.Mansyur Butudoka beli dari Korompot dan pernah diperlihatkan surat jual belinya;
- Bahwa Saksi ketahui Alm.Mansyur Butudoka membeli tanah yang menjadi objek sengketa dari anaknya Borahim Korompot;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Alm.Mansyur Butudoka membangun bangunan diatas tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Saksi ketahui tanahnya Korompot luas termasuk yang di sekitar objek sengketa;
- Bahwa Saksi melihat sendiri Borahim Korompot menyuruh orang untuk memanjat pohon kelapa yang berada di lokasi objek sengketa;
- Bahwa Saksi mengenal Syahril yang merupakan tukang panjat pohon kelapa namun Saksi tidak pernah melihat Syahril memanjat pohon kelapa di lokasi objek sengketa;
- Bahwa yang Saksi ketahui di Kabupaten Buol bilamana ada yang menempati suatu tanah belum tentu yang menempati tanah adalah pemilik tanah tersebut;
- Bahwa Saksi ketahui disekitar objek sengketa ada usaha batu tela/batu bata yang menghadap ke arah barat di pinggir Jalan AMD dengan lebar sekitar 7 (tujuh) meter;
- Bahwa yang Saksi ketahui menjalani usaha batu tela/batu bata adalah Karim Panua dengan bentuk bangunan hanya tiang-tiang saja tanpa dinding serta ada tempat duduknya;
- Bahwa Saksi ketahui pada sekitar Tahun 1970 sampai dengan Tahun 1980 belum ada usaha batu tela/batu bata disekitar wilayah tersebut;
- Bahwa Saksi ketahui tempat usaha batu tela/batu bata tersebut bukan diatas tanah yang menjadi objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan ke 3 (tiga) Saksi tersebut, Kuasa Hukum Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam gugatan Penggugat terdapat tuntutan provisi maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tuntutan provisi Penggugat;

DALAM PROVISI.

Menimbang, bahwa tuntutan provisi penggugat didalam gugatannya adalah :

1. Menetapkan Penggugat sebagai pemilik Sah dari Objek Sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat Melakukan Perbuatan Melawan/Melanggar Hukum dengan membiarkan bangunan tua usang bekas Toko Apotik Aries diatas Objek Sengketa;
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat membongkar secara baik maupun paksa Objek Sengketa yang berdiri diatas tanah pekarangan milik Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp. 11.595.000.000 (sebelas milyar lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah). dengan meletakkan sita Jaminan terhadap Tanah Pekarangan milik Tergugat seluas 300M2 yang diatasnya berdiri Bangunan permanen tempat Usaha Apotik Aries milik Tergugat yang terletak di sebelah kanan dari Toko Asra Mart yang berkedudukan di Jalan DR. Sudirohusodo, Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol Provinsi Sulawesi Tengah dengan batas-batasnya sebagai berikut :
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah H. Muhlis;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Rudi;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rakhmat Yakup;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar dwangsom Rp115.950.000 (seratus lima belas juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) per hari yang harus dibayarkan Tergugat sampai dengan dilaksanakannya isi putusan.

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tuntutan provisi Penggugat tersebut, terlebih dahulu Majelis Hakim ingin menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan **tuntutan provisi** adalah tuntutan atau permintaan atas permohonan Penggugat agar dilakukan suatu tindakan sementara terlebih dahulu/putusan provisi sebelum dijatuhkannya putusan akhir karena sesuatu hal yang sangat mendesak untuk melindungi Hak Penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian besar dimana putusan provisi tersebut dapat dilaksanakan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan tidak boleh menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari tuntutan provisi dari kuasa hukum Penggugat, tuntutan provisi agar Penggugat dinyatakan pemilik sah adalah sudah menyangkut dengan pembuktian dalam pokok perkaranya, sehingga tuntutan provisi yang demikian tidak akan dikabulkan sepanjang dalam pertimbangan provisi ini, dan Majelis Hakim setelah mempelajari dengan

Halaman 33 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.

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)



seksama tuntutan provisi dari Penggugat maka kesimpulannya bahwa pada intinya Penggugat ingin dilakukan suatu tindakan pendahuluan yakni berupa pembongkaran bangunan yang berada diatas objek sengketa yaitu berupa bangunan yang terbuat dari sebuah kayu yang telah usang secara baik maupun secara paksa, dan dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dari pengertian tuntutan provisi sebagaimana tersebut diatas maka Majelis Hakim kemudian mempertimbangkan apakah tuntutan Provisi Penggugat sebagaimana tersebut diatas adalah sesuatu hal yang sangat mendesak untuk melindungi Hak Penggugat yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian besar;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang dimintakan Penggugat dalam tuntutan provisi tersebut pada pokoknya hanya pada poin 3 (tiga) dimana Penggugat ingin agar dilakukan tindakan provisi berupa pembongkaran secara baik atau paksa terhadap bangunan yang ada diatas tanah objek sengketa yang dalam hal ini lebih kepada atau disamakan dengan Putusan Serta Merta bukan merupakan Provisionil, maka terhadap **petitum Penggugat tersebut akan dipertimbangkan nantinya bersamaan dengan pokok perkaranya** dan selebihnya Majelis Hakim menilai tidak ada kaitannya dengan gugatan Provisi dan terhadap tuntutan Penggugat pada point 3 (tiga) tersebut maka untuk mengabulkannya menggantungkan pada pemeriksaan pokok perkaranya atau hal tersebut sudah menyangkut pemeriksaan pokok perkara dan menyangkut pelaksanaan suatu putusan setelah memperoleh kekuatan hukum tetap (*eksekusi riil*) dan tuntutan Provisi Penggugat tersebut menurut Majelis Hakim bukanlah merupakan sesuatu hal yang sangat mendesak untuk melindungi Hak Penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian besar bagi Penggugat dikarenakan objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah pekarangan seluas 300m² yang diatasnya berdiri bangunan tua usang non permanen bekas Apotik Aries dimana objek sengketa tersebut saat Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat (*Descente/Plaatselijke opnemng en onderzoek*), pada hari Senin, tanggal 23 Juli 2018 tanah dan bangunan tersebut tidak ada yang menempati, mengelolah, memanfaatkan atau mengambil hasil dari tanah atau bangunan tersebut dan tidak juga ada tindakan atau perbuatan permulaan yang dilakukan atau akan dilakukan oleh Tergugat terhadap tanah objek sengketa yang dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Bahwa tuntutan Provisi penggugat tersebut juga kemudian dimintakan kembali oleh Penggugat dalam pokok perkara gugatannya sehingga jelaslah bahwa tuntutan

Halaman 34 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



Provisi Penggugat adalah sudah menyangkut pokok perkara dan bukanlah merupakan sesuatu hal yang sangat mendesak untuk melindungi Hak Penggugat Berdasarkan uraian tersebut maka Tuntutan Provisi Penggugat tersebut sepatutnya dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Jawaban gugatannya Tergugat mengajukan Eksepsi terhadap gugatan Penggugat sehingga Majelis Hakim berkewajiban memeriksa dan mempertimbangkan Eksepsi tersebut terlebih dahulu sebelum memutus pokok perkara;

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan Eksepsi dalam Jawaban atas pokok perkara, maka Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan Eksepsi Kuasa Hukum Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam praktek beracara di Pengadilan, dikenal ada 3 (tiga) macam Eksepsi yaitu:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut (Exceptio Declinatoire).
2. Eksepsi Kompetensi Relatif (Relative Competentie).
3. Eksepsi lain diluar Eksepsi Kompetensi.

Menimbang, bahwa dilihat dari cara penyelesaian Eksepsi, terhadap Eksepsi Kompetensi baik Absolut maupun relatif haruslah di periksa dan diputus terlebih dahulu sebelum pemeriksaan pokok perkara. Hal ini sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 162 RBg/Pasal 136 HIR/Pasal 114 Rv yang berbunyi "tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok";

Menimbang, bahwa Eksepsi yang telah diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat merupakan Eksepsi yang termasuk Eksepsi lain diluar Eksepsi Kompetensi dan memperhatikan pula hakikat kewenangan pihak Tergugat untuk mengajukan Eksepsi adalah didasarkan adanya suatu fakta hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan dalam Pasal 159 RBg/133 HIR, Pasal 160 RBg/134 HIR dan Pasal 162 RBg/136 HIR yaitu yang menyangkut persoalan mengenai syarat formalitas gugatan dan hal tersebut ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 935 K/Sip/1985 bahwa Eksepsi yang bukan Kompetensi Absolut atau Kompetensi Relatif diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, dengan demikian berarti alasan-



alasan di luar hal tersebut harus dinilai dan dibuktikan bersama-sama dengan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat mengajukan Eksepsi diluar Eksepsi Kompetensi yakni:

1. Bahwa Kuasa Hukum Penggugat in Casu Fadly Is Suma S.H.M.H. tidak memiliki Legal Standing mewakili/bertindak atas nama Penggugat dalam suatu perkara di Pengadilan Negeri Bulu dengan Perkara Nomor : 4/Pdt.G/2018/PN.Bul dan/atau di badan Peradilan manapun, sebab a quo bukanlah seorang advokat sesuai hukumnya maka olehnya itu sekali lagi perkara gugatan perkara Penggugat yang diajukan di Pengadilan Negeri Bulu dengan Nomor : 4/Pdt.G/2018/PN.Bul patut untuk ditolak seluruhnya dan/atau sekurang-kurangnya tidak dapat diterima.
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah kekurangan pihak dan/atau tidak lengkap (Plurium litis consortium) karena sepatutnya menarik/melibatkan HASNA B. KOROMPOT selaku Para Tergugat;
3. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah tidak jelas, kabur (Obscuur libellum) mengenai apakah gugatan Penggugat merupakan gugatan perkara Permohonan (Voluntair) ataukah gugatan perkara Sengketa (Kontentiosa).
4. Bahwa gugatan Penggugat bercampur-baur antara tuntutan Pokok Perkara dengan tuntutan Provisi akibatnya gugatan a quo kabur, tidak jelas (Obscuur libellum). Untuk hal ini dapat dilihat dan dicermati faktanya pada Petitum gugatan halaman 8 (Delapan) **Dalam Provisi** dan halaman 9 (Sembilan) Dalam Pokok Perkara.
5. Bahwa posita gugatan Penggugat yang terdiri dari gugatan Dalam Provisi dan gugatan dalam Pokok Perkara bertentangan dengan hukum acara, teori dan praktek di pengadilan.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut diatas maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Terhadap Eksepsi Tergugat bahwa Kuasa Hukum Penggugat in Casu Fadly Is Suma S.H.M.H., tidak memiliki Legal Standing mewakili/bertindak atas nama Penggugat dalam suatu perkara di Pengadilan Negeri Bulu dengan Perkara Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul dan/atau di badan Peradilan manapun, sebab a quo bukanlah seorang advokat sesuai hukumnya;



Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut, maka berdasarkan Surat Ketua Mahkamah Agung Nomor 73/KMA/HK.01/IX/2015 perihal penyempahan Advokat pada angka 5 sebagaimana dalam Replik yang dikemukakan oleh Kuasa Hukum Penggugat bahwa advokat yang telah bersumpah atau berjanji disidang terbuka Pengadilan Tinggi di wilayah domisili hukumnya, sebelum maupun sesudah terbitnya Undang-Undang Advokat Nomor 18 Tahun 2003 tetap dapat beracara di Pengadilan dengan tidak melihat latar belakang organisasinya, selain itu terkait dengan Eksepsi ini selama tidak ada pembuktian sebaliknya bahwa yang bersangkutan dinyatakan tidak sah untuk beracara di persidangan dan selama tidak dapat dibuktikan bahwa berita acara sumpah yang dimiliki oleh seorang Kuasa Hukum adalah palsu atau tidak sah, maka hal tersebut tetap harus dianggap sah, selain itu substansi hal tersebut tidak ada kaitannya dengan perkara namun hanya sebagai formalitas legal standing dari Kuasa Hukum Penggugat dan terkait dengan Organisasi advokat sebagaimana Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat Pasal 30 Ayat (2) bahwa “setiap advokat yang diangkat berdasarkan Undang-Undang wajib menjadi anggota Organisasi advokat” hal tersebut menjadi peraturan internal bagi para advokat-advokat, sedangkan acuan Majelis Hakim dalam menilai sah atau tidaknya Kuasa Hukum Penggugat mewakili prinsipalnya dipersidangan adalah mengacu kepada Kartu Advokat dan Berita Acara Sumpah Advokat yang dalam pertimbangan sebelumnya bahwa selama tidak ada pembuktian yang menyatakan Kartu Advokat dan Berita Acara Sumpah Advokat adalah palsu, maka tetap harus dianggap sah didepan persidangan, maka berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Kuasa Hukum Penggugat dapat beracara di Pengadilan Negeri Buol sehingga terhadap Eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat patutlah untuk dikesampingkan;

2. Terhadap Eksepsi Gugatan Penggugat kurang pihak karena sepatutnya menarik/melibatkan Hasna B. Korompot selaku Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut Majelis Hakim akan terlebih dahulu menjelaskan sebagai berikut tentang bentuk dan jenis *exceptio error in persona* yang dapat diajukan, meliputi peristiwa berikut:

- a. Eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid*;

Maksudnya adalah yang bertindak sebagai Penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk



menggugat. Dalam kuasa yang demikian, Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* di depan Pengadilan atas perkara tersebut;

b. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;

Maksudnya adalah orang yang ditarik Penggugat sebagai Tergugat dalam perkara tersebut salah karena pada hakikatnya orang tersebut (Tergugat) memang benar tidak memiliki kaitan apapun didalam perkara tersebut;

c. *Exceptio plurium litis consortium*;

Maksudnya adalah apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap dalam perkara tersebut atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap (kurang pihak), karena masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat sehingga sengketa yang dimasalahkan baru dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1072K/Sip/1982 pada tanggal 01 Agustus 1983, bahwa gugatan cukup ditujukan kepada seseorang yang secara feitelijk (orang yang sesungguhnya menguasai Objek sengketa/barang sengketa);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 pada pokoknya menggariskan "Adalah Hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara dan sesuai pula dengan asas "*legima persona Standi in Judicio*" siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku Penggugat maupun Tergugat, maka jika Penggugat tidak memandang penting di ikut sertakannya HASNA B. KOROMPOT dalam upaya mempertahankan haknya, maka hal itu merupakan wewenangnya dan tidak menjadikan gugatan kurang pihak, oleh karenanya Eksepsi Tergugat menyangkut kurang pihak haruslah dinyatakan ditolak;

3. Terhadap Eksepsi Gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah tidak jelas, kabur (*Obscuur libellum*) mengenai apakah gugatan Penggugat merupakan gugatan perkara Permohonan (*Voluntair*) ataukah gugatan perkara Sengketa (*Kontentiosa*);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut yang dimaksud dengan *exceptio obscuur libel* adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap



(*onduidelijke*). Bentuk dan jenis *exceptio obscur libel* didasarkan pada faktor-faktor tertentu antara lain:

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
- b. Tidak jelasnya objek sengketa;
- c. Petitum gugatan tidak jelas;
- d. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap materi *exceptio obscur libel* yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena tidak jelas apakah gugatannya berupa permohonan (voluntair) ataukah berupa perkara sengketa (kontentiosa), maka menurut hemat Majelis Hakim melihat dari bentuk susunan gugatan yang diajukan oleh Penggugat bahwa gugatan tersebut jelas merupakan gugatan sengketa karena dalam gugatannya Penggugat pada inti pokoknya mengsenketakan objek tanah yang terletak di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo, Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol dimana kepemilikannya dikuasai oleh kedua belah pihak baik Penggugat maupun Tergugat sebagaimana dalilnya masing-masing dan menyangkut tentang bunyi petitum dalam gugatan Penggugat yang sifatnya pernyataan (deklaratoir) hal tersebut tidak menjadi persoalan dalam hal ini dan hal tersebut tidak membuat gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas selain itu juga apabila Tergugat menyatakan gugatan dari Penggugat tetap tidak jelas dan kabur, maka hal tersebut perlu dibuktikan terlebih dahulu dalam pokok perkara, tentang hal-hal apa saja yang menurut pihak Tergugat dari gugatan Penggugat yang tidak jelas atau kabur selain dari yang telah dijelaskan diatas, apakah luas objek sengketa, apakah terdapat perbedaan batas-batasnya maka hal tersebut telah berkaitan dengan pokok perkara oleh karenanya terhadap hal yang demikian tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya juga bersamaan dengan pokok perkara;

4. Terhadap Eksepsi gugatan Penggugat bercampur-baur antara tuntutan Pokok Perkara dengan tuntutan Provisi akibatnya gugatan a quo kabur, tidak jelas (*Obscur libellum*);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi ini, sama halnya dengan pertimbangan hukum Eksepsi nomor 3 Tergugat bahwa hal-hal yang menurut Tergugat kabur atau tidak jelas maka hal tersebut perlu dipertimbangkan terlebih dahulu bersamaan dengan pokok perkaranya;



5. Terhadap posita gugatan Penggugat yang terdiri dari gugatan Dalam Provisi dan gugatan Dalam Pokok Perkara bertentangan dengan hukum acara, teori dan praktek di pengadilan;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa materi-materi yang dikemukakan oleh pihak Tergugat dalam eksepsinya pada dasarnya adalah syarat-syarat formalitas dari suatu gugatan, bukan lagi menyangkut dengan materi Eksepsi maupun pokok perkara, sehingga yang demikian tersebut bergantung pada penilaian Majelis Hakim dalam mempertimbangkan apakah gugatan dari Penggugat tersebut bertentangan dengan hukum acara atau tidak, sehingga yang demikian adalah hak dari setiap Kuasa Hukum untuk menyusun surat gugatannya sebagaimana pengetahuan masing-masing dalam menyusun surat gugatan, Majelis Hakim tidak dapat mengharuskan suatu gugatan harus sama dengan satu sama lain dan harus sesuai dengan aturan-aturan dalam hukum acara, namun yang demikian itu tidak menimbulkan suatu gugatan menjadi kabur dan tidak jelas dan juga tidak mutlak bahwa gugatan tersebut sudah sangat jelas, maka untuk itu pembuktiannya nanti Majelis Hakim nilai dalam pokok perkaranya apakah yang gugatannya jelas apa tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian alasan pertimbangan tersebut diatas dan kembali mengacu pada ketentuan yang telah dijelaskan diatas yakni sebagaimana Pasal 162 RBg/Pasal 136 HIR/Pasal 114 Rv yang berbunyi "tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok", maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat tidak beralasan dan tidak berdasarkan atas hukum, sehingga oleh karenanya Eksepsi tersebut haruslah ditolak dan dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban atas gugatan Penggugat dan setelah Majelis Hakim mempelajari secara menyeluruh Jawaban dari Turut Tergugat tersebut tidak mengandung materi Eksepsi melainkan sudah menyangkut pokok perkara yang pada intinya Jawaban dari Turut Tergugat membenarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya maka dengan demikian Jawaban dari Turut Tergugat tidak akan dipertimbangkan dalam perkara ini;



DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai kepemilikan tanah atas objek sengketa yang terletak di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo, Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol Provinsi Sulawesi Tengah yang di atasnya terdapat bangunan semi permanen berupa Apotik Aries dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan jawab-jawab antara Para Pihak, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi inti persoalan dan harus dipertimbangkan pertama kali atau terlebih dahulu dalam Putusan mengenai pokok perkara ini adalah mengenai kepemilikan tanah apakah tanah objek sengketa tersebut adalah milik dari Penggugat yang bernama ANDI NOVIANTY, S.E., yang merupakan hasil jual beli dengan pemilik sebelumnya yang bernama Hj. ROSMINI A BATALIPU (Turut Tergugat) berdasarkan Akta jual beli, yang mana Hj. ROSMINI A BATALIPU (Turut Tergugat) memperoleh tanah tersebut atau didapatkan membelinya dari Abdul Karim Panu'a, atau apakah tanah objek sengketa milik dari Tergugat dr. MARYATI ISMAIL (Tergugat) bersama dengan suaminya Alm. MANSYUR D.S BUTUDOKA yang didapatkan juga berdasarkan jual beli dari sebelumnya milik HASNA B. KOROMPOT;

Menimbang, bahwa mengenai hal ini Majelis akan menjelaskan terlebih dahulu tentang pengertian Hak Milik sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Hak milik diatur dalam Pasal 570 KUHPerdara yaitu hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dengan sebebas-bebasnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu dan asal tidak mengganggu hak orang lain, kesemuanya dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu untuk kepentingan umum, dengan pembayaran pengganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan Undang-Undang;

Menimbang, bahwa dari ketentuan ini dapat terlihat bahwa hak milik merupakan hak yang paling utama jika dibandingkan dengan hak-hak lain, karena yang berhak dapat menikmati dan menguasai sepenuhnya dan sebebasnya yaitu dalam arti dapat mengalihkan, membebani atau menyewakan atau dapat memetik hasilnya, memeliharanya bahkan merusaknya. Pengertian hak milik dalam Pasal 570 KUHPerdara ini hanya berlaku untuk benda bergerak, karena hak milik atas barang tidak bergerak berupa tanah dan segala

Halaman 41 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



sesuatu yang melekat pada tanah itu telah diatur secara terpisah oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Menimbang, bahwa sebagai hak kebendaan, hak milik adalah yang paling sempurna yang mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

1. Hak milik merupakan hak induk terhadap hak kebendaan yang lain, sedangkan hak kebendaan yang lain merupakan hak anak terhadap hak milik;
2. Hak milik dilihat dari segi kualitasnya merupakan hak yang selengkap-lengkapannya;
3. Hak milik bersifat tetap artinya tidak akan lenyap terhadap hak kebendaan yang lain sedangkan hak kebendaan yang lain dapat lenyap jika menghadapi hak milik.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan bahwa:

1. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial;
2. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Menimbang, bahwa Hak milik atas benda dapat diperoleh melalui penyerahan (*levering*) berdasarkan atas suatu peristiwa perdata dengan cara memindahkan hak milik yang dilakukan oleh seseorang yang berhak (pemilik) atas benda itu sehingga kepemilikan atas benda itu beralih dari pemilik asal kepada pemilik yang baru, peristiwa perdata tersebut antara lain adalah jual beli, tukar-menukar, hibah dan lain-lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata jual beli diartikan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa di dalam teori dan praktek hukum perdata, perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah dilakukan dengan perjanjian jual beli dihadapan Notaris yang kemudian apabila syarat terang dan tunainya terpenuhi maka dilanjutkan dengan penandatanganan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sekaligus juga dilakukan penyerahan hak milik atas tanah tersebut dari penjual kepada pembeli, sebagaimana yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah



Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan harta ke perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa peralihan hak milik atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Perbuatan hukum jual beli dikatakan selesai atau tuntas pada saat penjual menerima pembayaran dan bersamaan dengan itu penjual menyerahkan suatu barang yang dijualnya kepada pembeli secara nyata atau konkret dihadapan seorang PPAT yang dikenal dengan istilah terang dan tunai;

Menimbang, bahwa mengenai akta otentik telah diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat Akta dibuat;

Menimbang, bahwa pengertian Akta otentik juga diatur dalam Pasal 285 RBg suatu Akta otentik ialah suatu Akta yang dibuat dengan bentuk yang sesuai dengan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang di tempat Akta itu dibuat merupakan bukti lengkap antara para pihak serta keturunannya dan mereka yang mendapatkan hak tentang apa yang dimuat didalamnya dan bahkan tentang suatu pernyataan belaka, hal terakhir ini sepanjang pernyataan itu ada hubungan langsung dengan apa yang menjadi pokok Akta itu;

Menimbang, bahwa suatu Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat hal ini merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan yang terdapat padanya. Apabila salah suatu kekuatan itu cacat mengakibatkan Akta otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*);

Menimbang, bahwa Akta dari segi hukum pembuktian berfungsi sebagai *Probationis Causa*, maksudnya surat atau akta yang bersangkutan merupakan satu-satunya alat bukti yang dapat dan sah membuktikan suatu hal atau peristiwa dengan kata lain suatu akta merupakan dasar untuk membuktikan suatu hal atau peristiwa tertentu;



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap tanah yang menjadi objek sengketa terletak di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo, Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol Provinsi Sulawesi Tengah yang diatas tanah tersebut berdiri bangunan semi permanen Apotik Aries yang dibangun dan dikuasai serta digunakan sebagai tempat usaha oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat objek sengketa dalam perkara ini dahulunya dimiliki oleh Abdul Karim Panu'a sebagaimana yang tercatat didalam Sertifikat Hak Milik (P.1) Nomor 694 Provinsi Sulawesi Tengah Kabupaten Buol, Kecamatan Lipunoto, Kelurahan Leok II;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang tercatat didalam pendaftaran peralihan hak, pembebanan lain dan pencatatan lainnya Sertifikat Hak Milik dan Buku Tanah Nomor 694 tersebut yaitu bahwa dahulu objek sengketa tersebut dimiliki oleh Abdul Karim Panu'a kemudian telah dijual kepada Hj ROSMINI A. BATALIPU (Turut Tergugat) dihadapan Dra. Lestari Raukang Camat Lipunoto selaku PPAT, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 66/2007 pada tanggal 8 Maret 2007 yang termuat dalam sertifikat hak milik Nomor 694 (P.1) yang kemudian beralih lagi penguasaannya kepada Tergugat sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 116/2015 pada tanggal 7 Desember 2015 (P.7);

Menimbang, bahwa objek sengketa tersebut pernah dijaminan/ dibebani hak tanggungan kepada PT. Bank Sulawesi Tengah (Persero) Tbk pada Tahun 2010 dan PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) pada Tahun 2013 oleh Hj ROSMINI A. BATALIPU (Turut Tergugat) dan hak tanggungan tersebut masing-masing telah dilakukan penghapusan sebagaimana yang tercatat didalam pendaftaran peralihan hak, pembebanan lain dan pencatatan lainnya Sertifikat Hak Milik dan Buku Tanah Nomor 694 tersebut;

Menimbang, bahwa pada tanggal 7 Desember 2015 Hj ROSMINI A. BATALIPU (Turut Tergugat) telah menjual objek sengketa tersebut kepada ANDI NOVIANTI, S.E. (Penggugat) dengan harga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dihadapan Musa Anshary AM, S.H., SpN. selaku PPAT, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 116/2015 (P.7);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk dapat membuktikan suatu hal atau peristiwa tertentu berdasarkan Akta jual belinya yaitu bahwa ANDI NOVIANTI, S.E. (Penggugat) memperoleh objek sengketa tersebut karena peristiwa jual beli dari Hj ROSMINI A. BATALIPU (Turut Tergugat), sedangkan Hj ROSMINI A. BATALIPU (Turut Tergugat) memperoleh objek sengketa tersebut dari Abdul Karim Panu'a dengan cara jual beli sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat (1)



Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan harta ke perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat juga bahwa selain bukti kepemilikan hak, seorang pembeli yang beritikad baik juga perlu untuk dilindungi sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata Mahkamah Agung tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a yang disempurnakan sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno kamar perdata sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan sebagai berikut bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu untuk dilindungi berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara adalah:

1. Melakukan jual beli atas tanah objek tanah tersebut dengan tata cara dan prosedur dan dilampirkan dokumen-dokumen yang sah sebagaimana yang telah ditentukan peraturan Perundang-Undangan;
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum;
 - Pembelian tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau;
 - Pembelian tanah milik Adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (diketahui dan dihadapan Kepala Desa atau Lurah setempat), didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah benar milik dari si penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan;
 - Penjual adalah orang yang berhak atau memiliki hak atas tanah yang menjai objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya;
 - Tanah objek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status sitaan;

Halaman 45 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



- Tanah objek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status jaminan atau hak tanggungan;
- Terhadap Tanah yang telah bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikatnya;

Menimbang, bahwa syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif, jadi keseluruhannya harus dijalankan seluruhnya, tidak dapat berjalan sendiri-sendiri dengan demikian seseorang bisa dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai dengan prosedur atau sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah dilakukan;

Menimbang, bahwa sebagaimana keputusan SEMA tersebut, jika kriteria pembeli yang beritikad baik ini telah terpenuhi, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut senyatanya dibeli dari seseorang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak) maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tersebut tidak dapat lagi diganggu oleh pihak siapapun juga dan pemilik tanah yang merasa punya hak atas tanah tersebut hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad baik, hal tersebut juga ditegaskan dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012 dalam butir IX bahwa "*perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak atas objek jual beli tanah, dimana pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak*";

Menimbang, bahwa selama dalam pemeriksaan dan pembuktian di persidangan Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat dalam hal ini sebagaimana bukti (P.1) dan (P.7) dan (P.2) adalah masuk dalam kategori pembeli yang beritikad baik, dikarenakan pada saat melakukan pembelian tanah objek sengketa dengan Hj. ROSMINI A BATALIPU (Turut Tergugat), Penggugat melakukan transaksi dengan jelas, terang dan tunai yaitu sesuai dengan prosedur dan dokumen yang sah serta dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT Musa Anshary AM, S.H., SpN., (P.7) sebagaimana ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selain itu juga Penggugat membeli tanah tersebut dari Hj. ROSMINI A BATALIPU (Turut Tergugat) berdasarkan dokumen-dokumen dan surat-surat sah yang dimiliki oleh Hj.

Halaman 46 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



ROSMINI A BATALIPU (Turut Tergugat) berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Hj. ROSMINI A BATALIPU (Turut Tergugat) yang kemudian beralih status hak kepemilikannya atas nama Penggugat ANDI NOVIANTY, S.E. selain hal yang telah dipertimbangkan tersebut juga Majelis Hakim berpendapat bahwa baik Tergugat maupun Kuasanya tidak pernah membuktikan Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Hj ROSMINI A BATALIPU (Turut Tergugat) apakah sah atau tidak sah atau bertentangan dengan hukum atau tidak, serta juga tidak fokus membuktikan kepemilikan dari Hj. ROSMINI A BATALIPU (Turut Tergugat) sebelum dijual kepada Penggugat ANDI NOVIANTY, S.E. tetapi Tergugat hanya fokus pada pembuktian sendiri bahwa Tergugat adalah pemilik atas objek sengketa yang diperolehnya dengan cara jual beli dari HASNA B. KOROMPOT sebagaimana dalil yang dikemukakan dalam jawaban pokok perkara Tergugat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat yang telah terlampir keterangan para Saksi yang telah dihadirkan oleh Kuasa Hukum Penggugat yakni Saksi Sidratu A. Bangoli dan Saksi Syahril T. Batalipu yang pada dasarnya hanya menerangkan di persidangan terkait dengan penguasaan dan asal-usul tanah objek sengketa sebelum dimiliki dan dikuasai oleh Hj. ROSMINI A BATALIPU (Turut Tergugat) adalah milik dari Abdul Karim Panu'a, yang mana menurut Saksi Syahril bahwa pada saat semasa hidupnya Saksi Syahril yang sering disuruh untuk memanjat dan mengambil hasil pohon kelapa yang tumbuh dilokasi objek sengketa, terlepas dari para Saksi tidak pernah melihat bukti kepemilikan dari Abdul Karim Panu'a yang mana pada waktu itu seseorang dianggap memiliki dan menguasai suatu tanah terletak dari seseorang tersebut apakah mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut, dan bagaimanapun proses dan tatacara kepemilikannya namun yang pasti Hj ROSMINI A BATALIPU (Turut Tergugat) membeli tanah tersebut dari Abdul Karim Panu'a yang kemudian tanah objek sengketa telah diterbitkan sertifikat hak milik atas nama Hj. ROSMINI A BATALIPU (Turut Tergugat) yang kemudian beralih lagi dengan jual beli kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa telah dijelaskan sebelumnya bahwa peralihan hak milik atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, perbuatan hukum jual beli dikatakan selesai atau tuntas pada saat penjual menerima pembayaran dan bersamaan dengan itu penjual menyerahkan suatu barang yang dijualnya kepada pembeli secara nyata atau konkret dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dikenal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan istilah terang dan tunai sedangkan jual beli yang didalilkan oleh Tergugat hanya merupakan jual beli dibawah tangan dimana jual beli tersebut hanya dilakukan antara penjual dan pembeli saja sehingga jual beli yang dilakukan oleh Tergugat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat telah menyangkal dalil gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat menyangkal dalil gugatan tersebut, maka menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku, Penggugat harus dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan sebaliknya Tergugat dapat pula mengajukan bukti lawan (*tegen bewijs*) sebagaimana ketentuan Pasal 283 RBg jo Pasal 1865 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa dalam persidangan seperti yang telah dijelaskan diatas bahwa Tergugat maupun Kuasanya tidak pernah membuktikan bahwa Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Hj ROSMINI BATALIPU (Turut Tergugat) apakah sah atau tidak sah atau bertentangan dengan hukum atau tidak, serta juga tidak fokus membuktikan kepemilikan sah dari Hj. ROSMINI A BATALIPU (Turut Tergugat) sebelum dijual kepada Penggugat ANDI NOVIANTY, S.E. tetapi Tergugat hanya fokus pada pembuktian sendiri bahwa Tergugat adalah pemilik atas objek sengketa yang diperolehnya dengan cara jual beli dari HASNA B. KOROMPOT sebagaimana dalil yang dikemukakan dalam jawaban pokok perkara Tergugat bahwa dahulunya tanah objek sengketa yang telah dikuasai oleh Tergugat adalah milik dari HASNA B KOROMPOT sebagaimana bukti (T.1) yakni perjanjian jual beli antara HASNA B KOROMPOT dengan suami dari Tergugat Alm MANSYUR BUTUDOKA dan juga sebagaimana bukti (T.6) berupa kwitansi pembayaran sebidang tanah yang dilakukan oleh Alm. MANSYUR BUTUDOKA dengan HASNA B. KOROMPOT yang dilakukan sebanyak 8 (delapan) kali pembayaran dimana Akta Jual Belinya tersebut dilakukan pada tanggal 29 September 2009 serta bukti surat tersebut didukung pula dengan keterangan Saksi HASNA B. KOROMPOT, Saksi Bakri dan Saksi M. Anwar yang pada pokoknya menjelaskan asal usul kepemilikan tanah objek sengketa adalah dulunya dikuasai oleh BORAHIM KOROMPOT yang kemudian beralih ke MAEMUNAH KOROMPOT dan kemudian beralih lagi ke HASNA B. KOROMPOT dengan cara jual beli;

Menimbang, bahwa bila mengacu pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno

Halaman 48 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



kamar perdata sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan yang telah dipertimbangkan diatas bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu untuk dilindungi berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, Menurut Majelis Hakim justru Tergugatlah yang tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik atau bukan pembeli yang beritikad baik dikarenakan jual beli yang dilakukan oleh Alm. MANSYUR BUTUDOKA dengan HASNA B. KOROMPOT dilakukan pada Tahun 2009, sehingga syarat-syarat sebagaimana untuk dikatakan suatu pembeli yang beritikad baik adalah mengacu pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan harta ke perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan ini dapat pula diterapkan dalam menyelesaikan perkara ini dikarenakan perbuatan hukum dalam jual beli objek sengketa terjadi pada 26 September 2009 sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah jual beli yang dilakukan oleh Tergugat dengan HASNA B. KOROMPOT memenuhi kriteria sebagaimana jual-beli tanah sebagaimana ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa setelah mencermati perjanjian jual beli Tergugat sebagaimana bukti (T.1), Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli yang dilakukan oleh Alm. MANSYUR BUTUDOKA dengan HASNA B. KOROMPOT masuk dalam kategori jual beli yang dilakukan dibawah tangan dimana jual beli tersebut hanya dilakukan antara penjual dan pembeli saja, namun tidak dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga jual beli yang dilakukan oleh Tergugat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna, selain itu Tergugat pula melakukan jual beli dalam ketegori tidak hati-hati melakukan jual beli tanah dikarenakan Alm. MANSYUR BUTUDOKA beli dari seseorang yang tidak mempunyai alas hak yang sah atas tanah objek sengketa dan juga Alm. MANSYUR BUTUDOKA kurang mencari tahu apakah tanah yang akan dibelinya sudah diterbitkan sertifikat atau tidak;

Menimbang, bahwa terlepas dari asal-usul tanah tersebut, apakah milik dari Alm. MANSYUR BUTUDOKA yang sebelumnya dimiliki oleh HASNA B. KOROMPOT, yang sebelumnya lagi dimiliki oleh BORAHIM KOROMPOT,

Halaman 49 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



namun selama pembuktian dipersidangan Tergugat tidak dapat menunjukkan bukti secara otentik kepemilikan tanah objek sengketa baik dari Alm. MANSYUR BUTUDOKA, HASNA B. KOROMPOT maupun BORAHIM KOROMPOT, namun justru membuktikan bahwa Alm. MANSYUR BUTUDOKA telah melakukan jual beli dengan HASNA B KOROMPOT dibawah tangan tanpa berdasarkan aturan-aturan yang ada yang senyatanya menurut fakta persidangan dan berdasarkan bukti (T.1) bahwa jual beli dibawah tangan tersebut sudah dilakukan pada Tahun 2009 yang artinya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah berlaku secara keseluruhan terhadap jual beli objek tanah;

Menimbang, bahwa terkait dengan bukti surat (T.2) yang diajukan oleh Tergugat, Majelis Hakim menilai tidak ada urgensinya antara bukti berupa Akta Perdamaian BORAHIM KOROMPOT dengan DANGANA MANU, dimana menurut Majelis Hakim bahwa objek tanah sengketa antara Penggugat dan Tergugat berbeda dengan lokasi tanah sebagaimana bukti dari Tergugat (T.2) dimana yang menjadi persoalan adalah tanah objek sengketa seluas 10 M2 x 30 M2, sementara objek tanah dalam bukti surat (T.2) adalah secara keseluruhan yang hal tersebut juga masih dibutuhkan pembuktian lebih lanjut, maka terhadap bukti tersebut tidak akan dipertimbangkan lagi dalam perkara ini dan sepantasnya untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa begitupula dengan bukti surat (T.3) dan (T.4) Majelis Hakim juga menilai bahwa bukti surat tersebut masih ada kaitannya dengan bukti surat (T.2) yang mana bukti surat tersebut hanya pula membenarkan bahwa dahulunya pernah ada perkara antara BORAHIM KOROMPOT dengan DANGANA MANU, serta hanya menjelaskan mengenai domisili dari HASNA B KOROMPOT maka terhadap bukti surat ini juga sama halnya dengan diatas untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat (T.5), (T.7) dan (T.8) yakni bukti membayar pajak bumi dan bangunan serta pajak peralihan, Majelis Hakim berpendapat bahwa membayar pajak bumi dan bangunan sebagaimana bukti (T.5) tidak membuktikan seseorang memiliki dan atau menguasai suatu tanah, dimana pajak bumi dan bangunan tersebut semata-mata dikenakan terhadap objek pajak berupa tanah dan atau bangunan yang didasarkan pada azas kenikmatan dan manfaat dan pembayarannya dilakukan setiap satu tahun sekali dan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan tersebut hanya untuk kepentingan perpajakan serta tidak ada kaitannya dengan status atau hak kepemilikan atas suatu tanah, maka perlu digaris bawahi bahwa hal tersebut

Halaman 50 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



bukanlah membuktikan tentang status kepemilikan tanah;

Menimbang, bahwa terkait dengan bukti (T.6) berupa kwitansi pembayaran Alm. MANSYUR BUTUDOKA kepada HASNA B. KOROMPOT sebanyak 8 (delapan) kali pembayaran diatas materai, bukti surat tersebut tidak disertai dengan Akta Jual Beli, namun hanya berdiri sendiri, selain itu kwitansi tersebut hanya memuat klausul pembelian sebidang tanah seluas 11 m² x 25 m², namun tidak jelas lokasi tanah yang mana yang dimaksud dalam kwitansi tersebut, serta dalam isi kwitansi tersebut tidak pula secara rinci kedudukannya berada dimana dan batas-batasnya, kemudian bukti kwitansi tersebut tidak dilakukan dihadapan Kepala Desa, Lurah atau pejabat yang lain sehingga kwitansi tersebut hanya berdiri sendiri tanpa didukung dengan bukti lainnya, begitupun dengan bukti surat (T.9) dan (T.10) hanya menerangkan asal mula diperolehnya tanah oleh HASNA B KOROMPOT yang berasal dari jual beli dari MAEMUNAH KOROMPOT yang mana jual beli yang dilakukan tersebut kembali merupakan jual-beli dibawah tangan tanpa disaksikan oleh pihak-pihak yang sepatutnya, sehingga pembuktiannya Majelis Hakim kesampingkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas Penggugat melalui kuasa hukumnya dapat membuktikan kalau objek sengketa adalah milik dari Penggugat yang diperolehnya dengan itikad baik dari Hj. ROSMINI BATALIPU (Turut Tergugat) dengan jual beli yang sah sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku sementara Tergugat dan kuasa hukumnya tidak dapat membantah bukti-bukti yang dimiliki oleh Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat/Kuasa Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya berdasarkan bukti-bukti surat dan Saksi-Saksi yang diajukan dipersidangan, sedangkan Tergugat tidak mampu membuktikan dalil-dalil sangkalannya sebagai pemilik sah objek sengketa, di mana pendapat Majelis Hakim tersebut akan tegaskan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena telah membawa kerugian kepada pihak Penggugat, maka sebelumnya Majelis akan menjelaskan terlebih dahulu apa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam kaitannya dengan perkara a quo;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdara, adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah

Halaman 51 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



menimbulkan kerugian bagi orang lain, dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

- Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
- Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);
- Perbuatan melawan hukum karena kelalaian;

Maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut:

- Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) sebagaimana terdapat dalam pasal 1365 KUHPerduta;
- Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana terdapat dalam pasal 1366 KUHPerduta;
- Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dalam pasal 1367 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 1365 KUHPerduta maka suatu perbuatan melawan hukum yang dapat digugat melalui pengadilan haruslah mengandung unsur-unsur antara lain :

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut baik berbuat sesuatu (aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (pasif) padahal dia mempunyai kewajiban untuk membuatnya, kewajiban tersebut tentunya lahir oleh hukum yang berlaku bukan lahir oleh suatu kesepakatan atau kontrak;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;

Perbuatan melawan hukum disini haruslah diartikan menurut pengertian setelah Tahun 1919 yaitu dalam arti yang seluas-luasnya yang meliputi:

- Perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;
- Adanya kesalahan;

Suatu perbuatan dapat dianggap oleh hukum mengandung unsur



kesalahan sehingga dapat dikenakan tanggung jawab secara hukum apabila memenuhi unsur-unsur :

- Ada unsur kesengajaan;
- Ada unsur kelalaian/kealpaan;
- Tidak ada alasan pembenar atau pemaaf;
- Adanya kerugian;
- Unsur kerugian merupakan syarat agar gugatan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata dapat dilakukan, kerugian tersebut meliputi kerugian materiil maupun kerugian immateriil yang juga akan dinilai dengan uang;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, Untuk dapat dikabulkannya gugatan perbuatan melawan hukum maka antara perbuatan yang dilakukan harus ada hubungan kausal (sebab akibat) dengan kerugian yang timbul, baik hubungan sebab akibat yang faktual (*Sine Qua Non*) maupun sebab akibat kira-kira (*Proximate Cause*) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian apabila terjadi perbuatan yang telah memenuhi unsur-unsur tersebut maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Umum dengan tuntutan ganti rugi baik berupa uang, barang maupun pemulihan keadaan semula;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPerdata Indonesia mengandung konsep tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*) dimana dalam kerangka norma dalam pasal tersebut harus dapat dibuktikan secara kumulatif kelima unsur yang dikatakan perbuatan melawan hukum yang artinya unsur adanya (1) perbuatan, (2) melawan hukum, (3) kesalahan, (4) kerugian, dan (5) hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian harus dapat dibuktikan semuanya, baru seseorang dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum atas dasar PMH;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan maka menurut Pasal 1866 KUHPerdata atau pasal 164 RIB (Pasal 283 RDS) alat-alat bukti dalam perkara perdata terdiri dari :

- bukti tulisan;
- bukti dengan saksi-saksi;
- persangkaan-persangkaan;
- pengakuan;



- sumpah;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya hanya mengajukan bukti tulisan atau bukti tertulis dan Pasal 1867 BW membagi bukti tertulis menjadi 3 yaitu :

- Akta autentik;
- Akta di bawah tangan;
- Surat biasa;

Menimbang, bahwa terhadap bukti otentik berupa Sertifikat (P.1) dan bukti Akta Jual Beli (P.7) Majelis Hakim menilai bahwa bukti surat tersebut selama persidangan adalah sah dan tidak ada pembuktian sebaliknya dari pihak Tergugat, maka alat bukti tersebut sah dalam pembuktian perkara ini dan dalam hal ini Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik yang senyatanya harus dilindungi oleh Undang-Undang yang berlaku;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat sebagaimana dalam tuntutan provisi yang telah dipertimbangkan diatas, setelah Majelis Hakim mencermati petitum Penggugat bahwa hal tersebut akan dipertimbangkan dalam pokok perkara ini dan menurut hemat Majelis Hakim buntut lebih menjamin kepastian hukum oleh karenanya Penggugat mampu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa dan tindakan Tergugat yang telah membangun sebuah bangunan kayu diatas tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena didirikan tan pa alas hak yang jelas, maka sedapat mungkin objek bangunan yang terbuat dari kayu yang berada diatas tanah objek sengketa tersebut agar segera mungkin untuk dibongkar secara baik-baik maupun paksa oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan uang paksa (dwangsom) yang dikemukakan dalam provisi Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan tersebut merupakan meteri dari pokok perkara bukan dari materi provisi, sehingga akan dipertimbangkan kembali sebagaimana dalam pokok perkara dan sebagaimana di dalam Pasal 606a Rv yaitu sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa;

Menimbang, bahwa uang paksa (dwangsom) hanya bisa berlaku

Halaman 54 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



terhadap perkara Tergugat yang telah tidak melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi, tetapi dwangsom tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum ataupun perjanjian hutang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan, karena terhadap putusan pembayaran sejumlah uang yang apabila Tergugat tidak melaksanakan secara sukarela maka akan ada yang namanya pelaksanaan putusan dengan cara paksa yaitu eksekusi, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum gugatan Penggugat sepanjang mengenai permintaan pembayaran uang paksa (dwangsom) selayaknya harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat satu per satu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 1 gugatan Penggugat dipertimbangkan setelah terlebih dahulu mempertimbangkan petitum angka 2 dan seterusnya;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 2 Penggugat yang meminta menyatakan bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat secara sah sebagaimana Sertiifkat Hak Milik Nomor 694, menurut Majelis Hakim bahwa selama persidangan Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut berdasarkan SHM yang dimilikinya yang diperolehnya melalui Jual Beli yang sah, maka petitum angka 2 harus dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 3 Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat dengan tidak membongkar objek sengketa diatas tanah pekarangan milik Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, bahwa bersamaan dengan pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana yang telah diuraikan diatas bahwa tanah objek sengketa merupakan sah milik dari Penggugat, maka senyatanya perbuatan dari Tergugat yang menguasai dan tidak membongkar bangunan diatas tanah objek sengketa milik dari Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam petitum Provisi angka 3 Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 Penggugat yang menyatakan Penggugat telah mengalami kerugian akibat dari perbuatan Tergugat dan menuntut ganti rugi kepada pihak Tergugat sebesar Rp11.595.000.000,00(sebelas milyar lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah), maka menurut Majelis Hakim Ganti rugi yang dimaksud dapat berupa kerugian yang nyata (*materil*) maupun keuntungan yang diperoleh dikemudian hari (*immateril*) yang mana kerugian tersebut harus dapat dibuktikan secara terperinci, jelas dan terang sehingga dengan pertimbangan tersebut Majelis



Hakim berpendapat bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat sebesar Rp11.595.000.000,00(sebelas milyar lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah) yang berupa kerugian dari hasil parkir dan bongkar muat sangat tidak relevan dan tidak beralasan karena tidak disertai dengan rincian-rincian bagaimana angka sebesar itu bisa muncul, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 4 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 Penggugat yang menyatakan layak sita jaminan atas tanah objek sengketa, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap tanah objek sengketa telah dapat dibuktikan penguasaannya secara sah oleh Penggugat, maka terkait dengan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat tidak perlu dalam putusan ini dan menjadi satu kesatuan dengan dinyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari tanah objek sengketa sebagaimana bukti SHM yang dimiliki oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 Penggugat mengenai siapa yang akan membayar biaya perkara, akan dipertimbangkan lebih lanjut dibawah amar putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 Penggugat yang menyatakan Putusan ini dapat dijalani terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi, maka Majelis Hakim berpendapat adalah hak dari para pihak untuk tidak mentaati putusan ini jika belum berkekuatan hukum tetap karena apabila ada salah satu pihak atau keduanya yang tidak sependapat dengan putusan dari Majelis Hakim, pihak tersebut dapat mengajukan upaya hukum sehingga putusan yang dijatuhkan belum dapat dijalankan atau dilaksanakan karena belum berkekuatan hukum tetap, kecuali didalam putusan ini para pihak yang berperkara menyatakan secara tegas menerima putusan sehingga pihak-pihak yang tercantum didalam putusan ini wajib mentaati dan melaksanakan isi putusan yang apabila tidak dilaksanakan maka akan ada yang namanya pelaksanaan putusan dengan cara paksa yaitu Eksekusi, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 7 haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, dengan didukung bukti-bukti dan Saksi-Saksi yang diajukan Penggugat di persidangan maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga petitum gugatan Penggugat pada angka 1 dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkan sebagian dan Eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara sehingga dengan demikian petitum gugatan Penggugat pada angka 6 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Memperhatikan, RBg, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 694 tanggal 22 September 2006 yang terletak di Jl. Dr. Wahidin Sudirohusodo, Kelurahan Leok II, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol dengan Surat Ukur Nomor 267/Leok II/2006 tertanggal 20 September 2006 dengan luas 300 m² (meter persegi) sebagaimana peralihan hak Nomor 116/2015 tanggal 7 Desember 2015 dengan batas-batas Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Rahmat Yakup, Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya, Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Rudi, Sebelah Selatan berbatasan dengan Zainudin Korompot;
- Menyatakan tindakan Tergugat yang tidak membongkar bangunan objek sengketa diatas tanah pekarangan milik Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- Memerintahkan Tergugat untuk membongkar secara baik maupun paksa objek sengketa yang berdiri diatas tanah pekarangan milik Penggugat;

Halaman 57 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.811.000,00 (satu juta delapan ratus sebelas ribu rupiah);
- Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Buol, pada hari Senin, tanggal 17 September 2018, oleh kami, Tommy Febriansyah Putra, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Erwan, S.H., dan Mukhlisin, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Buol Nomor 4/Pdt.G/ 2018/PN.Bul tanggal 15 Februari 2018, putusan tersebut dibacakan pada hari Rabu tanggal 19 September 2018 yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Arifin Batalipu, Panitera pada Pengadilan Negeri Buol dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Erwan, S.H.

Tommy Febriansyah Putra S.H.M.H.

Mukhlisin, S.H.

Panitera,

Arifin Batalipu

Perincian biaya :

1. PNB/Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. ATK/Administrasi	Rp 60.000,00
3. Panggilan	Rp 910.000,00
4. Penyumpahan Saksi	Rp 50.000,00
5. Pemeriksaan setempat	Rp 750.000,00
6. Materai	Rp 6.000,00
7. Redaksi	Rp 5.000,00
Jumlah	Rp1.811.000,00

(Satu Juta Delapan Ratus Sebelas Ribu rupiah)

Halaman 58 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2018/PN.Bul.

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)