



PUTUSAN

Nomor 07/Pdt.G/2023/PN Snn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Munawar Daeng Hanafi, bertempat tinggal Desa Waihama, Kecamatan Sanana, Kabupaten Kepulauan Sula, Provinsi Maluku Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Risal Sangadji, S.H** Advokat / Penasehat Hukum dari Kantor Advokat **RISAL SANGADJI, S.H & REKAN** yang beralamat di jalan baru Salemba Desa Fogi Kecamatan Sanana, Kabupaten Kepulauan Sula, Propinsi Maluku Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Juni 2023 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. **Riski Joisangadji**, beralamat di Desa Nurweda, Kecamatan Weda, Kabupaten Halmahera Tengah, Provinsi Maluku Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Rasman Buamona, S.H.** dan Rekan beralamat di desa Wai Ipa, Kecamatan Sanana, Kabupaten Kepulauan Sula, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Juli 2023 selanjutnya disebut **Tergugat I**;
2. **Yati Banapon**, beralamat di RT/RW 002/002, kelurahan Salahudin, Kecamatan Kota Ternate Tengah, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Rasman Buamona, S.H.** dan Rekan beralamat di desa Wai Ipa, Kecamatan Sanana, Kabupaten Kepulauan Sula, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juli 2023 selanjutnya disebut **Tergugat II**;
3. **Purwaji**, beralamat desa Mangega, Kecamatan Sanana Utara, Kabupaten Kepulauan Sula, Provinsi Maluku Utara, memberikan kuasa kepada **Rasman Buamona, S.H.** dan Rekan beralamat di desa Wai Ipa, Kecamatan Sanana, Kabupaten Kepulauan Sula,

Halaman 1 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn



berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juni 2023 selanjutnya disebut **Tergugat III**;

selanjutnya **Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III** disebut sebagai **Para Penggugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sanana pada tanggal 15 Juni 2023 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POSITA

1. Bahwa penggugat memiliki sebidang tanah seluas 1.698 M2 (Seribu Enam Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Persegi) terletak di Desa Mengega RT 001 RW 001 Kecamatan Sanana Utara Kabupaten Kepulauan sula dengan batas - batas sebagai Berikut

Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah milik Ismawan Pora
Sebelah Selatan: berbatasan dengan Tanah milik Rahmat Sillia
Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Setapak

Sebelah Timut berbatasan dengan Jalan Raya2. Bahwa tanah sebagaimana tersebut pada poin 1 di atas selanjutnya *di sebut* sebagai Tanah Objek sengketa dalam Perkara a quo;

3. Bahwa tanah tersebut PENGUGAT peroleh dari TERGUGAT melalui Jual Beli pada tanggal 19 Agustus 2019;

4. Bahwa dalam proses Jual beli anantara TERGUGAT I dan PENGUGAT saat itu di terbitkanlah Surat Jual Beli Oleh Kepala Desa Mangega dengan No.048/499/DMG-KSU/VIII/2019;

Halaman 2 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn



5. Bahwa setelah di buat Surat Jual Beli tersebut, Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor 00026, Atas Nama Muhammad Joisangadji yang setelah meninggal, pemegang Hak milik selanjutnya adalah Yati Banapon. Di serahkan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT sebagai Bukti, Tanah tersebut sudah di beli dan Menjadi Hak Milik penggugat untuk di miliki secara Penuh sebagai pemegang Hak;

6. Bahwa pada bulan Januari tahun 2020, Tanah/lahan kintal tersebut di j ual kembali oleh Tergugat I kepada Tergugat III, dan kesepakatan jual beli di terbitkan lagi oleh Kantor Kepala Desa Man Gega kecamatan Sanana Utara; -

7. Bahwa setelah Penggugat mengetahui kalau Tanah/lahan kintal tersebut di Jual Lagi ke TERGUGAT III, PENGGUGAT Segera menemui TERGUGAT III untuk menyampaikan bahwa Tanah/lahan kintal tersebut telah dibeli oleh PENGGUGAT pada bulan Agustus Tahun 2019, sekaligus Penggugat menemui Kepala Desa Man Gega Kecamatan Sanana Utara yang telah menandatangani Jual Beli Tanah tersebut untuk segera membatalkan surat Jual Beli Kedua dengan Tergugat III;

8. Bahwa selanjutnya Kepala Desa Man Gega mengeluarkan surat Pembatalan Jual Beli antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III pada tanggal 5 November 2021;

9. Bahwa Dalam Surat Jual Beli Tahun 2019 tertulis yang menjual tanah/lahan tersebut adalah tergugat I dan yang menjadi saksi adalah Tergugat II (Ibu dari Tergugat I). namun setelah penggugat mengetahui bahwa terjadi kekeliruan. penggugat kemudian menernui Tergugat II Pada Bulan Maret tahun 2022, Penggugat mengajak Tergugat II agar bersama-sama mendatangi Kantor Notaris untuk membuat Akta Jual Beli yang menjadi salah satu syarat perubahan SHM atas nama Penggugat, namun Tergugat II tidak mengindahkan permintaan / ajakan penggugat;

10. Bahwa untuk membenarkan tergugat II mengetahui dan menjadi saksi dalam kesepakatan Jual Beli Tanah / Lahan antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 19 Agustus 2019, maka penggugat mendatangi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Desa Fatce, sesuai alamat Domisili Tergugat pada Tahun 2022, dan meminta kepada Kepala Desa Fatce untuk menerbitkannya Surat Keterangan Jual beli yang membenarkan bahwa Tergugat II merupakan Warga Desa Fatce dan benar mengetahui dan menjadi saksi Jual beli Tanah / lahan dimaksud. Kantor Desa Fatee kemudian menerbitkan surat Keterangan dengan nomor: 414.2/001/DS-FC/III/2023;

11. Bahwa Objek sengketa tersebut kini telah dibangun pondasi oleh TERGUGAT III dan Enam pohon kelapa yang berada di atas Objek, Empat di antaranya telah di tebang oleh tergugat III (tiga), padahal PENGGUGAT sudah cegat tetapi TERGUGAT III tidak menghiraukannya;

12. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, II dan III tidak memiliki hubungan waris;

13. Bahwa perbuatan TERGUGAT I, II DAN III merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan telah merugikan PENGGUGAT

14. Bahwa sesuai Pasal 1365 KUH Perdata "*Tiap - tiap perbuatan yang melanggar Hukum dan membawa kerugian kepada Orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*" , atas dasar inilah sehingga penggugat mempunyai alasan untuk Menggugat;

15. Bahwa akibat perbuatan melawan Hukum dari Tergugat tersebut maka penggugat telah mengalami Kerugian Materil dan Imateril sebagai berikut :

a. Kerugian Materil berupa Penggugat tidak dapat menikmati sebidang Tanah yang di kuasai oleh tergugat III sejak Tahun 2020 di taksir Rp. 142.000.000 (Seratus Empat Puluh Dua Juta Rupiah) dan 4 pohon kelapa yang di tebang Oleh Tergugat III di taksir 1 pohon Kelapa Rp. 2.000.000 (Dua Juta Rupiah) x (dikalikan) 4 Pohon Rp. 8.000.000 (Delapan Juta Rupiah). Jumlah kerugian Materil ditaksir sebanyak Rp. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh juta Rupiah);

Halaman 4 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn

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)



b. Kerugian Immateril berupa menyita waktu penggugat untuk mengurus perkara *a quo*, yang selalu meninggalkan Tugas serta menguras tenaga dan Biaya PENGGUGAT, yang di taksir sebanyak. Rp. 50.000.000 (Lima puluh Juta Rupiah);

c. Jumlah kerugian Materil dan Immateril Rp. 200.000.000 (Dua ratus juta rupiah);

16. Bahwa Oleh karena objek sengketa berada dalam penguasaan Tergugat III dan di khawatirkan sewaktu - waktu dipindah tangankan, maka penggugat Mohon kepada Pengadilan Cq. Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir Beslaag);

17. Bahwa karena gugatan ini diajukan dengan dasar bukti - bukti yang kuat (bewijskrach), Makakami mohon kepadapengadilan berkenaan menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Upaya, Verszet, banding maupun Kasasi dari Tergugat;

18. Bahwa untuk menghindari keterlambatan pembayaran Tergugat kepada Penggugat, maka perlu di mintakan uang paksa sebesar Rp. 200.000 (dua ratus Ribu) per hari, apabila Tergugat lalai dalam menjalankan isi putusan;

Dalam PETITUM

Bahwa berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas, maka kiranya Pengadilan Negeri Sanana PENGGUGAT mohon dengan Hormat Cq, Majelis Hakim Yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan dengan amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa penggugat adalah berhak atas Tanah objek sengketa seluas 1. 698 M2 (seribu enam ratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di RT 001 RW 001 Desa Man Gega Kecamatan Sanana Utara Kabupaten Kepulauan Sula dengan Batas - batas sbb:

Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah milik Ismawan Pora



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah milik Rahmat Sillia

Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Setapak

Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya

Adalah Sah milik penggugat yang penggugat peroleh dari Jual beli yang sah antara Penggugat dan Tergugat I;

3. Menyatakan perbuatan tergugat I, II dan III adalah perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan Surat Keterangan Jual Beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I pada tanggal 19 Agustus 2019, Surat Keterangan Jual Beli pada tanggal 25 Maret 2022 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT III, penyerahan Sertipikat Tanah Hak Milik No 00026 kepada PENGGUGAT, Pemberitahuan Pembatalan Surat Keterangan Jual Beli Tanah oleh Kepala Desa Man Gega adalah sah Menurut Hukum;

5. Menyatakan surat - surat Tanah di atas Objek sengketa yang di terbitkan oleh siapapun yang menimbulkan Hak Kepemilikan atas Tanah, atas Nama Para Tergugat atau pihak lain, di nyatakan tidak Sah dan Batal demi Hukum serta tidak memiliki kekuatan Hukum tetap;

6. Menghukum TERGUGAT III untuk membongkar Pondasi dan menyerahkan tanah obyek sengketa kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong;

7. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar kerugian Materil dan Immateril sebesar Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah);

8. Menyatakan Sita Jaminan atau Objek sengketa yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Sanana adalah sah dan berharga,

9. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul atas perkara ini,

SUBSIDER

Halaman 6 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn



Apabila pengadilan Negeri Sanana Cq, Majelis Hakim memeriksa perkara a que berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk kepentingan Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan hakim telah menanyakan apakah tetap pada gugatannya dan penggugat tetap pada gugatan, selengkapnya tercatat di dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah mengajukan sebagai jawaban sekaligus tangkisan terhadap gugatan itu yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Gugatan Tidak Disusun Secara Cermat, Jelas dan Tegas

Bahwa gugatan Penggugat telah dibacakan dihadapan persidangan dan Penggugat tidak lagi mengoreksi ataupun memperbaikinya, padahal jika dipelajari dan dicermati secara benar, maka akan ditemukan adanya penulisan yang tidak sistematis, ketidakjelasan, ketidakcermatan dan ketidaktegasan dalam penyusunan surat gugatan Penggugat. Hal ini bisa dilihat dari :

1. Penulisan gugatan penggugat begitu kacau, tidak sistematis, sehingga sangat membingungkan Para Tergugat untuk menjawabnya;



2. Bahwa sebagian dalil dari gugatan ada yang hilang atau terputus dan ini sangat membingungkan Para Tergugat dalam menjawabnya. Misalnya pada ponit 10 gugatan Penggugat;
3. Bahwa gugatan Penggugat juga tidak menyebutkan secara tegas Perbuatan Melawan Hukum seperti apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I, II, dan III;

GUGATAN ERROR IN PERSONA

1. Gugatan Penggugat Diskualifikasi In person karena Penggugat tidak mempunyai hak menggugat Perkara a quo;

- Bahwa sebagaimana dalam gugatan Penggugat pada petitum Point 4 yang pada pokoknya Penggugat menyatakan sebagaimana kami kutip “Surat Keterangan Jual Beli pada tanggal 25 Maret 2022 antara Penggugat dan Tergugat III adalah sah menurut hukum”;
- Bahwa Penggugat menyatakan telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat III pada tanggal 25 Maret 2022 dan meminta kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan sah jual beli tersebut;
- Bahwa dengan demikian tidak ada lagi alasan atau hak dari Penggugat untuk mengajukan gugatan a quo, karena tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat III;
- Bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai hak dan dasar hukum untuk mengajukan gugatan a quo, maka gugatan Penggugat adalah gugatan yang Diskualifikasi In Persona, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet on Vankelijke Verklaard);

2. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) Gugatan Kurang Pihak Karena Para Penggugat tidak menarik Pihak lain dalam gugatan a quo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan jual beli sebidang tanah dengan luas 1500 M² secara sah dihadapan Kepala Desa Man Gega pada hari Kamis, 21 Januari 2021 berdasarkan Surat Keterangan Jual-Beli Tanah yang diterbitkan oleh Pemerintah Desa Man Gega dengan Nomor : 048/028/DMG-KSU/II/2021 tanggal 21 Januari 2021; (Bukti T.1)
- Bahwa setelah melakukan jual beli tertanggal 21 Januari 2021, Tergugat III mengurus izin mendirikan bangunan ke Kantor Desa Man Gega dan Kepala Desa Man Gega kemudian menerbitkan Surat Keterangan Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 048/416/DMG-KSU/IX/2021 tanggal 7 September 2021 kepada Tergugat III; (Bukti T.2)
- Bahwa pada tanggal 29 Oktober 2021, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu juga menerbitkan Surat Izin Nomor : 648/15/DPMPTSP-IMB/X/2021 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan untuk Tergugat III; (Bukti T.3)
- Bahwa Badan Pengelolaan Pendapatan Pajak dan Retribusi Daerah melalui Kepala Badan, Salma Gailea, S.E., M.M juga telah menerbitkan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan; (Bukti T.4)
- Bahwa setelah itu, Tergugat III lalu membayar pajak bumi dan bangunan sejak tahun 2021 sampai dengan sekarang (Bukti T.5)
- Bahwa dalam gugatannya di point 6, Tergugat mengetahui Kepala Desa Man Gega telah memfasilitasi dan telah menerbitkan keterangan jual-beli antara Tergugat I dan Tergugat III;
- Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat lebih fokus pada proses jual beli antara Tergugat I dan Tergugat III yang difasilitasi oleh Kepala Desa Man Gega, sehingga seharusnya Penggugat menarik Kepala Desa Man Gega sebagai TERGUGAT karena Kepala Desa Man Gega telah memfasilitasi jual-beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat III dan

Halaman 9 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn



telah menerbitkan Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 21 Januari 2021;

- Bahwa Penggugat juga seharusnya menarik Kepala Dinas Penanaman Modan dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Kepulauan Sula sebagai TURUT TERGUGAT karena telah melegalisir kedudukan Tergugat III sebagai pemilik untuk membayar pajak ke negara;
- Bahwa karena Penggugat tidak menarik Kepala Desa Man Gega, Kepala Dinas Penanaman Modan dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Kepulauan Sula sebagai TERGUGAT dalam gugatannya sehingga gugatan Penggugat Eror In persona karena kurang pihak, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan penggugat atau setidaknya menyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet on Vankelijke Verklaard);

3. Gugatan Kabur, Tidak Cermat dan Tidak Jelas (Obscuur Libel) Kabur atau Tidak Jelasnya Pihak Tergugat karena adanya Jual Beli Antara Penggugat dan Tergugat III

- Bahwa sebagaimana telah kami sebutkan diatas, gugatan Penggugat juga kabur dan tidak jelas karena Penggugat mendalilkan telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat III pada tanggal 25 Maret 2022;
- Bahwa jika benar telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat III, maka seharusnya Penggugat tidak bisa menarik Tergugat III sebagai Tergugat;
- Bahwa karena tidak jelasnya kedudukan dan Perbuatan Melawan Hukum seperti apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III, sehingga gugatan Penggugat adalah gugatan yang Kabur, Tidak Cermat dan Tidak Jelas (Obscuur Libel), maka Mohon kepada

Halaman 10 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn



Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk menolak gugatan penggugat atau setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet on Vankelijke Verklaard);

Objek sengketa tidak Jelas karena Tidak jelasnya Luas dari Objek Sengketa;

- Bahwa dalam gugatannya, penggugat mendalilkan bahwa tanah miliknya yang didapatkan dari jual beli dengan Tergugat I yang sekarang menjadi objek sengketa seluas 1.698 M², sedangkan tanah yang dikuasai oleh Tergugat III dari hasil jual beli dengan Tergugat I seluas 1500 M²; (Vide Bukti T.1 dan T.5).
- Bahwa terdapat perbedaan luas lahan yang didalilkan oleh Penggugat sebagai objek sengketa dengan lahan yang dikuasai oleh Tergugat III dengan selisih 198 M²;
- Bahwa dengan adanya pertentangan luas objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya dengan luas lahan yang dikuasai oleh Penggugat, maka objek sengketa dalam perkara a quo adalah objek yang kabur dan tidak jelas;
- Bahwa Berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No 81 K/SIP/1971 tanggal 9 Juli 1973 yang menyatakan:

“Dipertimbangkan berdasarkan Pemeriksaan Setempat oleh pengadilan negeri atas Perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai oleh para Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat di terima”;

- Bahwa karena tidak jelasnya luas dari Objek Sengketa dalam gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat adalah gugatan yang Kabur, Tidak Cermat dan Tidak Jelas (Obscuur Libel), maka Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk menolak gugatan penggugat atau setidaknya



tidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet on Vankelijke Verklaard);

• DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa segala sesuatu yang tertulis dalam Eksepsi tersebut diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
- Bahwa Para Tergugat Menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya tertanggal 13 Juni 2023, kecuali secara nyata-nyata dan tegas diakui oleh para Tergugat;
- Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat di pada point 3-5 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat I telah menjual tanah kepada Penggugat.
- Bahwa Tergugat I tidak pernah menjual tanah kepada Penggugat. Tergugat I hanya meminjam uang kepada Penggugat dengan jaminan SHM milik ayah dari Tergugat I;
- Bahwa dalil Penggugat pada point 8 Posita gugatannya, adalah dalil yang mengada-ngada, karena Kepala Desa Man Gega tidak pernah menandatangani pembatalan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat III;
- Bahwa terkait hal ini, Penggugat pernah mendatangi Kepala Desa Man Gega dan meminta Kepala Desa Man Gega untuk menandatangani surat pembatalan jual beli, namun Kepala Desa Man Gega tidak memenuhi permintaan Penggugat sehingga Penggugat melaporkan Kepala Desa Man Gega ke Kantor Polres Kepulauan Sula;
- Bahwa terhadap posita point 9, Tergugat II pernah melaporkan Penggugat di Polres Sula karena tidak mengembalikan SHM milik suaminya. Laporan di Polres tersebut kemudian diselesaikan

Halaman 12 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn



secara kekeluargaan dengan pernyataan bahwa Penggugat akan mengembalikan SHM milik Tergugat II setelah Tergugat I dan Tergugat II sudah mengganti pinjaman dari Tergugat I;

- Bahwa terhadap posita point 10 tidak pernah dibuat di Kantor Desa Fatce, karena pada hari dan tanggal yang dimaksud, Tergugat II tidak berada di Sanana. Saat itu Tergugat II berada di Kota Ternate;
- Bahwa terhap dalil dalam posita point 13-18 merupakan dalil yang mengada-ngada, karena seharusnya Penggugat MENGGUGAT Tergugat I atas perbuatan WANPRESTASI atas pinjaman dari Tergugat I yang sampai hari ini belum dikembalikan kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat I setelah bermusyawarah dengan Tergugat III, kemudian Tergugat III melaporkan Penggugat ke Kantor Polda atas dugaan tindak pidana Penipuan dan Pemalsuan dokumen dan sekarang laporan dari Tergugat III tersebut sedang ditangani oleh Polda Maluku Utara; (Bukti T.6).
- Bahwa karena Penggugat dan Tergugat III juga telah melakukan jual beli objek sengketa pada tanggal 25 Maret 2022 sebagaimana dalil Pengugat dalam petitum point 4, maka Penggugat tidak mempunyai hak untuk menuntut Tergugat III atas perbuatan melawan hukum;
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, gugatan penggugat diajukan tanpa dasar dan alasan Hukum yang terang dan jelas, sehingga dengan demikian, Gugatan para penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa dengan demikian, perkenankan kami para Tergugat mengajukan permohonan agar kiranya yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi

Halaman 13 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn



Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat untuk Seluruhnya
2. Menyatakan Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang Eror Inpersona
3. Menyatakan Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang kabur, tidak cermat dan tidak jelas (Obscuur Libel).
4. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima Jawaban dan mengabulkan Jawaban Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat di terima;
3. Menghukum Penggugat untuk Membayar seluruh biaya Perkara yang timbul dalam perkara a qou;

Atau

Apabila yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex aeqo at bono)

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat mengajukan alat bukti surat antara lain :

1. Fotocopy (sesuai dengan asli) Surat Keterangan Jual beli Tanah nomor : 048/499/DMG-KSU/VIII/2019 tanggal 21 Agustus 2019

Halaman 14 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn



antara Riski Joisangadji sebagai Pihak Pertama dengan M. Daeng Hanafi sebagai pihak kedua yang dikeluarkan oleh Kantor Desa Man-Gega, mengetahui dan ditandatangani oleh Abd. Hamid Teapon selaku Kepala Desa Man-Gega, diberi tanda P-1;

2. Fotocopy (sesuai dengan asli) Surat Keterangan Jual beli Tanah nomor : 414.2/001/DS-FC/III/2022 tanggal 25 Maret 2022 antara Yati Banapon sebagai Pihak Pertama dengan Munawar Daeng Hanafi sebagai pihak kedua yang dikeluarkan oleh Kantor Desa Fatce, mengetahui dan ditandatangani oleh Nurdin Drakel selaku Kepala Desa Fatce, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy (sesuai dengan asli) kuitansi bukti pembayaran tanah sejumlah Rp. 40.000.000,-(empat puluh juta rupiah) dari Munawar Dg. Hanafi ditandatangani oleh Riski Joisangadji sebagai Penerima tertanggal 21 Agustus 2019, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy (sesuai dengan asli) Sertipikat Hak Milik No. 00026, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy (dari Scan) Foto, Foto penandatanganan surat Keterangan Jual Beli Antara Munawar Daeng Hanafi Dan Yati Banapon diberi tanda P-5;
6. Fotocopy (sesuai dengan asli) Pembatalan Surat Keterangan Jual Beli Nomor 009/498/DMG/KSU/XI/2021 tanggal 5 November 2021 yang yang dikeluarkan oleh Kantor Desa Man-Gega dan ditandatangani oleh Abd. Hamid Teapon selaku Kepala Desa Man-Gega, diberi tanda P-6.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat mengajukan alat bukti tambahan surat antara lain:

1. Fotocopy (sesuai dengan asli) Surat setoran pajak daerah tahun 2021, diberi tanda bukti tambahan P -1+;
2. Fotocopy (sesuai dengan asli) Kutipan Akta Kematian atas nama H. Muhammad Joisangadji, diberi tanda P-2+;
3. Fotocopy (dari fotocopy) Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Riski Joisangadji, diberi tanda P-3+;



4. Fotocopy (dari fotocopy) Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Yati Banapon, diberi tanda P-4+;

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

1. Saksi Andhika, S.IP yang disumpah dipersidangan dan memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi hadir Terkait dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi sehari hari bekerja sebagai Sekretaris Desa Fatce;
- Bahwa Saksi sering membuat Akta Jual beli tanah;
- Bahwa benar Saksi yang membuat “Surat Keterangan Jual Beli” **Nomor 414.2/001/DS-FC/III/2022 tanggal 25 Maret 2022” yang diajukan oleh Penggugat sebagai bukti Surat diberi tanda P-2;**
- Bahwa karena Tergugat II yang pada saat itu adalah masih warga Desa Fatce, namun sekarang sudah bukan lagi warga Desa Fatce, pada saat itu Tergugat II datang ke Kantor Desa meminta surat Keterangan yang membenarkan jual beli tanah di Desa Man Gega;\
- Bahwa Pemohon surat keterangan memiliki surat bukti kepemilikan atas nama yang bersangkutan, sudah tidak perlu menanyakan kepada keluarga atau orang lain;
- Bahwa lokasi objek sengketa tersebut berada di Desa Man Gega
- Bahwa ada pondasi di dalam objek sengketa dan sebelumnya ada 6 (enam) batang pohon kelapa yang tumbuh di atas objek sengketa;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa tersebut yaitu :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Ismawan Pora
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Rahmat Sillia
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Setapa
- Bahwa tanah tersebut bersertipikat dan sertipikat tersebut dipegang oleh Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II belum menandatangani Surat Keterangan Jual Beli tersebut di Kantor Desa, namun pada saat itu saksi bersama dengan Penggugat yang membawa Surat Keterangan Jual Beli tersebut ke rumah Tergugat II di Desa Fatce untuk ditandatangani;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai foto-foto **bukti Surat diberi tanda P-5** tersebut, yang pastinya saksi bersama dengan Penggugat yang membawa Surat keterangan tersebut untuk ditandatangani oleh Tergugat II;

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Tergugat menyatakan menanggapi dalam Kesimpulan;

2. Saksi Irma Yoisingadji yang disumpah dipersidangan dan memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi dihadirkan Terkait dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi tahu bahwa Tergugat I pernah melakukan jual beli tanah yang objeknya di Desa Man Gega dengan Penggugat;
- Bahwa menurut saksi tanah yang diperjual belikan oleh Tergugat I di Desa Man Gega memiliki sertifikat, namun saksi tidak tahu atas nama siapa di dalam sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa menurut saksi, tanah tersebut milik orang tua dari Tergugat I;
- Bahwa saksi sebagai saksi dan bertandatangan pada "Surat Keterangan Jual Beli Tanah Nomor : 048/499/DMG-KSU/VIII/2019 tanggal 21 Agustus 2019" yang diajukan oleh Penggugat sebagai bukti Surat diberi tanda P-1;
- Bahwa tanah tersebut dijual dengan harga Rp. 40.000.000,-(empat puluh juta rupiah);
- Bahwa Transaksi jual beli tanah tersebut antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Sertifikat tanah tersebut dipegang oleh Penggugat karena pada saat telah terjadi transaksi jual beli, Penggugat sendiri yang memberitahukan kepada saksi;

Halaman 17 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn



- Bahwa Luas tanah objek sengketa tersebut sekitar 1.698 m2 (seribu enam ratus sembilan delapan meter persegi);

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Tergugat menyatakan menanggapi dalam Kesimpulan;

3. Saksi Sri Yulianti Yoisingadji yang disumpah dipersidangan dan memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Terkait dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa Transaksi jual beli tersebut antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa benar Saksi pernah menandatangani “*Surat Keterangan Jual Beli Tanah Nomor: 048/499/DMG-KSU/VIII/2019 tanggal 21 Agustus 2019*” yang diajukan oleh Penggugat sebagai bukti Surat diberi tanda P-1
- Bahwa tanah yang dijual tersebut Milik almarhum ayah saksi;
- Bahwa terkait dengan tanah tersebut, yang saksi ketahui adalah milik almarhum ayah saksi dan semua yang terkait urusan almarhum ayah saksi, saksi tidak mencampuri;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut, walaupun saksi tidak ada pada saat Tergugat II menandatangani Surat Keterangan tersebut;
- Bahwa harga jual tanah Sekitar Rp. 40.000.000,-(empat puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai hal tersebut karena saksi tidak ada pada saat transaksi tersebut terjadi, namun beberapa hari kemudian setelah transaksi jual beli tanah tersebut, Penggugat memberitahu saksi, kemudian saksi konfirmasi ke Tergugat I “*apakah benar Tergugat I telah menjual tanah kepada Munawar/Penggugat seharga Rp. 40.000.000,-(empat puluh juta rupiah)?*”, dan dijawab oleh Tergugat I “*iya, benar, kamu mau berapa?*”, lalu saksi menjawab “*kalau saksi tidak usah, saksi ada uang*”;

Halaman 18 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn



- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah dijual oleh tergugat I;
- Bahwa Jual beli tanah tersebut terjadi setelah Almarhum meninggal dunia, karena seingat saksi Almarhum ayah saksi meninggal bulan Juli 2019, sedangkan jual beli tersebut terjadi pada bulan Agustus 2019;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat III namun saksi pernah mendengar nama Tergugat

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Tergugat menyatakan menanggapi dalam Kesimpulan;

4. Saksi Sadam Umatemate yang disumpah dipersidangan dan memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi dihadirkan Terkait dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa Awalnya Tergugat I menjual tanah tersebut kepada saksi terlebih dahulu dengan harga Rp. 70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah), lalu saksi dan Penggugat bersepakat dan saksi membayar uang muka sejumlah Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah), pada saat itu sertipikat tanah tersebut diserahkan oleh Tergugat I kepada saksi, lalu saksi simpan, namun saksi berfikir bahwa ada sesuatu yang janggal, lalu saksi mendatangi Ibu dari Tergugat I yaitu Tergugat II untuk menanyakan *"apakah benar tanah tersebut mau dijual atau tidak?"*, dan dijawab oleh Tergugat II *"tanah tersebut tidak dijual, namun kalau mau dijual, maka dijual dengan harga Rp. 400.000.000,-(empat ratus juta rupiah)"*, karena saksi tidak mampu dengan harga tersebut, kemudian saksi membatalkan kesepakatan jual beli antara saksi dan Tergugat I, lalu saksi meminta kembali uang saksi yang sejumlah Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I, lalu tergugat I mengatakan *"nanti setelah tanah tersebut laku terjual, baru saksi mengembalikan uang kamu yang Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah)"*, setelah tanah tersebut dijual ke Penggugat, barulah Tergugat I mengembalikan uang saksi, dan sertipikat tersebut saksi kembalikan ke Tergugat I;



- Bahwa sepengetahuan saksi Sertipikat tersebut atas nama Almarhum Muhammad Joisangadij, ayah dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Tergugat I telah menjual tanah tersebut ke Penggugat karena tergugat I sendiri yang memberitahukan kepada saksi;
- Bahwa Tergugat I mengembalikan uang Saksi sejumlah Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah) tersebut Sekitar tahun 2018;
- bukti transaksi antara Saksi dengan Tergugat I terkait dengan jual beli tanah Hanya bukti kuitansi saja karena saksi berfikir saksi dan Tergugat i berteman;
- Bahwa terkait jual beli antara Tergugat I dan Penggugat, saksi tahu karena Tergugat I mengatakan kepada saksi bahwa ia/Tergugat I akan menjual tanah ke Penggugat;
- Bahwa Sepengetahuan saksi, Tergugat I yang memberikan sertipikat tersebut ke Penggugat, karena Tergugat I mengatakan bahwa ia mau menjual tanah, jadi sertipikat tanah tersebut diambil dari saksi;
- Bahwa uang yang dikembalikan oleh Tergugat I ke Saksi sejumlah Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah) adalah hasil dari penjualan kembali tanah tersebut ke Penggugat
- Bahwa Saksi menerima terlebih dahulu uang sejumlah Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah) baru kemudian Saksi mengembalikan sertipikat tersebut ke Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, apakah Tergugat i menjual tanah tersebut ke Penggugat tanpa menggunakan sertipikat tanah;
- Bahwa Tergugat I mengatakan bahwa tanah tersebut mau dijual lagi, kemudian mengambil sertipikat tanah tersebut dari saksi;
- Bahwa Tergugat I tidak memberitahukan kepada saksi terkait nominal penjualan kembali tanah tersebut;
- Bahwa uang Saksi sejumlah Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah) sudah dikembalikan baru kemudian sertipikat tanah tersebut diambil oleh Tergugat I;

Halaman 20 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui kalau Tergugat I menjual lagi tanah tersebut ke Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak membuat Surat Keterangan Jual Beli pada saat setelah Saksi bersepakat membayar uang muka sejumlah Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah) Karena belum lunas, makanya belum dibuatkan Surat keterangan Jual Beli;

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Tergugat menyatakan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil jawabannya atau bantahannya, Kuasa Hukum Para Tergugat mengajukan alat bukti surat antara lain :

1. Fotocopy (sesuai dengan asli) Surat Keterangan Jual beli Tanah nomor : 048/028/DMG-KSU/2021 tanggal 21 Januari 2021 antara Riski Joisangadj sebagai Pihak Pertama dengan Purwaji sebagai pihak kedua yang dikeluarkan oleh Kantor Desa Man-Gega mengetahui dan ditandatangani oleh Abd. Hamid Teapon selaku Kepala Desa Man-Gega, diberi tanda T-1;
2. Fotocopy (sesuai dengan asli) Surat Keterangan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 048/416/DMG-KSU/IX/2021 tanggal 07 September 2021 a.n Purwaji, yang dikeluarkan oleh Kantor Desa Man-Gega, mengetahui dan ditandatangani oleh Abd. Hamid Teapon selaku Kepala Desa Man-Gega, di beri tanda T-2;
3. Fotocopy (sesuai dengan asli) Surat Izin Nomor : 648/15/DPMPSTP-IMB/X/2021 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kepulauan Sula tanggal 29 Oktober 2021, diberi tanda T-3;
4. Fotocopy (sesuai dengan asli) Surat Setoran Pajak Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan a.n. Wajib Pajak Purwaji, dikeluarkan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Pajak dan Retribusi Daerah tanggal 10 Maret 2022, diberi tanda T-4;
5. Fotocopy Surat Pajak Bumi dan Bangunan, diberi tanda T-5 (belum diajukan dalam persidangan);

Halaman 21 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn



6. Fotocopy (sesuai dengan asli) Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Fardin Sibela, diberi tanda T-6;
7. Fotocopy (sesuai dengan asli) Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Fardin Sibela serta ditandatangani oleh 2 (dua) orang Saksi tanggal 5 Agustus 2021, diberi tanda T-7;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat mengajukan alat bukti tambahan surat antara lain:

1. Fotocopy (sesuai dengan asli) Surat Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Wajib Pajak Purwaji, diberi tanda T-8;
2. Fotocopy (sesuai dengan asli) Surat Keterangan Penyerahan Hak dengan Nomor : 593.3/59/DM/SNN/2004 tanggal 15 Juni 2004 diterbitkan oleh Kantor Desa Mangon, diberi tanda T-9;
3. Fotocopy (sesuai dengan asli) Surat Keterangan Penyerahan Hak tanggal 11 Juni 2023 diterbitkan oleh Kantor Desa Man Gega, diberi tanda T-10;
4. Fotocopy (dari fotocopy) Surat Keterangan Nomor 048/285/DMG-KSU/IX/2022 tanggal 27 September 2022 yang belum ditandatangani, diberi tanda T-11;
5. Fotocopy (dari fotocopy) Surat Pengaduan Nomor 20/LV/II/2023/RMB tanggal 08 Juli 2023, diberi tanda T-12;
6. Flash drive 4 GB berisi rekaman pembicaraan antara Kades Man Gega, Babin Kamtibmas dengan Tergugat I, diberi tanda T-13.

Menimbang, bahwa pihak Kuasa Hukum Tergugat mengajukan alat bukti berupa 3 (tiga) orang saksi dipersidangan yaitu :

1. Saksi Fardin Sibela yang disumpah dipersidangan dan memberikan keterangan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan untuk memberikan keterangan mengenai sengketa tanah;
 - Bahwa saksi dihadirkan terkait dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat III;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menjadi Saksi dan menandatangani Surat Keterangan Jual Beli Tanah Nomor 048/028/DMG-KSU/2021 tertanggal 21 Januari 2021” yang diajukan oleh Tergugat sebagai bukti Surat diberi tanda T-1).
- Bahwa Saksi yang membuat Surat Pemyataan yang diajukan oleh Tergugat sebagai bukti Surat diberi tanda T-6).
- Bahwa Surat pemyataan tersebut menemagkan bahwa tanah tersebut dijual;
- Bahwa saksi sudah lama kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat I merupakan teman saksi, sedangkan saksi adalah sopir dari Tergugat II;
- Bahwa Rumah Tergugat II di Temate, namun dulunya Tergugat II berdomisili di Sanana karena ikut suami Tergugat II yang pada saat itu pernah menjadi Sekretaris Daerah Kabupaten Kepulauan Sula, namun suami Tergugat II sekarang sudah meninggal dunia;
- Bahwa tanah tersebut Luasnya 1.500 m2 (seribu lima ratus meter persegi), karena panjang 50 m (lima puluh meter) dan lebar 30 m (tiga puluh meter);
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah tersebut belum bersertipikat, hanya surat jual beli saja;
- Bahwa saksi pernah menanyakan kepada Tergugat I dan Tergugat II, namun mereka mengatakan bahwa belum ada sertipikat, hanya surat jual beli saja atas nama H. Muhammad Joisangadi;
- Bahwa saksi pernah melihat dan membaca surat jual beli tersebut;
- Bahwa Surat jual beli tersebut diserahkan kepada saksi dahulu, lalu saksi serahkan dan diterima oleh Tergugat III;
- Bahwa Hanya surat jual beli dan tanah yang diserahkan ke Tergugat III, sudah tidak ada lagi yang lain;
- Bahwa Saksi tidak tahu harga jual beli tanah tersebut, karena urusan penjual dalam hal ini Tergugat I dan pembeli dalam hal ini Tergugat III, saksi hanya sebatas perantara saja, namun setahu saksi pembayaran tanah tersebut oleh Tergugat III diangsur sebanyak 4 (empat) kali, yang mana uang angsuran pembayaran tersebut diserahkan ke saksi untuk

Halaman 23 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditransfer ke Tergugat I, total yang saksi transfer ke Tergugat I sejumlah Rp. 49.000.000,-(empat puluh sembilan juta rupiah);

- Bahwa saksi ketahui hanya uang angsuran pembayaran yang Tergugat III serahkan ke saksi yang mana totalnya sejumlah Rp. 49.000.000,-(empat puluh sembilan juta rupiah) saja yang saksi transfer ke Tergugat I mengenai *Surat Pernyataan tertanggal 5 Agustus 2021” yang diajukan oleh Tergugat sebagai bukti Surat diberi tanda T-7 Saksi tidak mengetahui;*
- *Bahwa* saksi hanya menyampaikan ke Tergugat III bahwa ada tanah yang mau dijual, selebihnya terkait harga menjadi urusan antara penjual dalam hal ini Tergugat I dan pembeli dalam hal ini Tergugat III;
- *Bahwa* Seingat saksi transaksi jual beli tanah tersebut tanggalnya saksi sudah lupa di bulan Desember 2020;
- *Bahwa saksi* mengetahui lokasi tanah dan keadaan tanah tersebut Tidak ada pagar keliling, hanya patok batas saja dan ada pohon kelapa yang tumbuh di atas tanah tersebut;
- Bahwa yang menerangkan tanah tersebut mau di jual adalah Tergugat II yang mengatakan kepada saksi bahwa tanah tersebut mau dijual;
- Bahwa pernah menanyakan terkait surat-surat tanah tersebut dan Tergugat II mengatakan bahwa hanya ada surat jual beli saja;
- Bahwa pada saat itu saksi menyampaikan ke teman saksi bahwa tolong cari orang karena ada tanah yang mau dijual, kemudian teman saksi menyampaikan ke Tergugat III;
- Bahwa Tergugat III pernah menanyakan terkait surat-surat tanah tersebut ke saksi lalu saksi menjawab bahwa ada surat jual beli sebagaimana yang pernah disampaikan oleh Tergugat II kepada saksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi bahwa Tergugat III pernah memberikan uang ke Tum, dan Tum transfer ke Tergugat I, namun saksi tidak tahu jumlahnya berapa;
- Bahwa ada 3 (tiga) lokasi tanah yang Tergugat II meminta saksi mencari pembeli yaitu di Desa Man Gega, Desa Fagudu tepatnya Beliga di belakang Istana Daerah (Isda) dan Desa Waihama, namun yang laku adalah tanah yang objeknya berada di Desa Man Gega;

Halaman 24 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi bahwa Tergugat III pernah mengurus surat pajak setelah transaksi jual beli dengan Tergugat I telah selesai;
- Bahwa Penggugat pernah datang protes ke Tergugat III, lalu melaporkan Tergugat III ke Polres kepulauan Sula;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat protes terkait surat-surat pajak Tergugat III;
- Bahwa, benar, Tergugat III melaporkan Penggugat ke Polda Maluku Utara;
- Bahwa Sepengetahuan saksi, Tergugat I tidak pernah melakukan jual beli dengan Penggugat, yang saksi ketahui adalah antara Tergugat I dan penggugat hanya gadai saja, yang mana Tergugat I meminjam uang ke Penggugat dengan jaminan tanah, karena alasan orang tua sakit;
- Bahwa Saksi menjadi sopir untuk Tergugat II sekitar 1 (satu) tahun;
- Bahwa Setahu saksi, sampai saat ini tanah tersebut belum bersertipikat;
- Bahwa Saksi hanya mentransfer uang sejumlah Rp. 49.000.000,-(empat puluh sembilan juta rupiah), yang mana transfer yang pertama sejumlah Rp. 5.000.000,-(lima juta rupiah), yang kedua sejumlah Rp. 20.000.000,-(dua puluh juta rupiah), yang ketiga sejumlah Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) dan yang keempat sejumlah Rp. 14.000.000,-(empat belas juta rupiah);
- Bahwa Awalnya Tergugat II menelepon saksi dan meminta saksi mencari pembeli untuk tanah yang mau dijual, lalu Tergugat II berangkat selama 1 (satu) bulan, dan pada saat itu saksi dapat pembeli yaitu Tergugat III, kemudian saksi menelepon Tergugat II untuk menginformasikan bahwa saksi sudah dapatkan pembeli, namun yang mengangkat telepon saksi adalah Tergugat I, lalu Tergugat I menanyakan kepada saksi "kenapa?", lalu saksi menjawab "apakah ibu haji/Tergugat II mau jual tanah atau tidak? Karena saksi sudah dapat pembeli",

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Tergugat menyatakan menanggapi dalam Kesimpulan;

2. Saksi Abd. Hamid Teapon yang disumpah dipersidangan dan memberikan keterangan sebagai berikut;

Halaman 25 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dihadirkan Terkait dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi selaku Kepala Desa Man Gega;
- Bahwa benar saksi pernah membuat *Surat Keterangan Jual Beli Tanah Nomor 048/028/DMG-KSU/2021 tertanggal 21 Januari 2021* yang diajukan oleh Tergugat sebagai bukti Surat diberi tanda T-1
- Bahw Saksi pernah membuat Surat Keterangan Jual Beli tanah pada tahun 2019 *"Surat Keterangan Jual Beli Tanah Nomor 048/499/DMG-KSU/VIII/2019 tertanggal 21 Agustus 2019"* yang diajukan oleh Penggugat sebagai bukti Surat diberi tanda P-1)
- Bahwa saksi membuat Surat Pemberitahuan Pembatalan Surat Keterangan Jual Beli tanah pada bulan November 2021 *Nomor 009/498/DMGKSU/XI/2021 tertanggal 5 November 2021* yang diajukan oleh Penggugat sebagai bukti Surat diberi tanda P-6
- Bahwa mengenai ada 2 (dua) Surat Keterangan Jual Beli yang objeknya sama dan dilokasi yang sama namun beda ukuran yang dikeluarkan oleh Kantor Desa Man Gega dimulai dengan kronologi terbitnya Surat Keterangan Jual Beli di tahun 2019, pada saat itu Penggugat datang di Kantor Desa Man Gega dengan membawa sertipikat atas nama Muhammad Joisangadji, kemudian fotocopi sertipikat tersebut diserahkan ke Sekretaris Desa, lalu Sekretaris Desa menyerahkan fotocopi sertipikat tersebut ke sdr. Muhsidin Selayar selaku Kepala Sub Pemerintahan Desa Man Gega, lalu sdr. Muhsidin Selayar membuat Surat Keterangan Jual Beli Tanah tersebut, lalu Surat keterangan tersebut diambil oleh Penggugat lalu diserahkan ke Babinkamtibmas, setelah itu Penggugat menyerahkan Surat Keterangan tersebut kepada saksi, kemudian saksi melihat Surat Keterangan tersebut yang di dalamnya sudah ditanda tangani oleh para pihak yaitu Pembeli, Penjual serta para Saksi-saksi dan saksi sebagai kepala Desa yang mengetahuinya, karena saksi menganggap Surat Keterangan tersebut telah lengkap, lalu saksi menandatangani Surat Keterangan tersebut;

Halaman 26 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Kronologi terbitnya Surat Keterangan Jual Beli tahun 2021, pada saat itu Tergugat III datang ke Kantor Desa Man Gega dan meminta Pemerintah Desa untuk turun memeriksa tanah tersebut, sesuai dengan prosedur yang biasanya pemerintah Desa lakukan untuk Surat Keterangan Jual Beli maka Pemerintah Desa harus memeriksa tanah yang akan dibuatkan Surat Keterangan tersebut, kemudian meminta para pihak untuk membawa kartu identitas, meterai dan lain-lain barulah kemudian Surat Keterangan Jual Beli tersebut diterbitkan;
- Bahwa prosedur sebagaimana yang diterapkan untuk Tergugat III, Pemerintah Desa Man Gega tidak lakukan untuk Penggugat, karena kami menganggap bahwa kedua orang yang memberikan Surat Keterangan Jual Beli adalah Anggota Kepolisian yaitu Penggugat adalah Anggota Polisi dan Babinkamtibmas juga adalah anggota Polisi, sehingga kami meyakini bahwa tidak akan ada masalah terkait dengan Surat Keterangan Jual Beli tersebut, namun setelah saksi dan Babinkamtibmas berkomunikasi dengan Tergugat I via telepon menggunakan nomor telepon babinkamtibmas, Tergugat I menyatakan bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Penggugat, hanya sebatas gadai saja dan sertipikat tanah sebagai jaminan karena Tergugat I meminjam uang dari Penggugat;
- Bahwa Selain hal tersebut, saksi di laporkan oleh Penggugat ke SPKT Polres Kepulauan Sula karena pernah Penggugat menyodorkan kepada saksi sebuah Surat Keterangan yang di dalam Surat Keterangan tersebut menyatakan bahwa Yati Banapon (Tergugat II) membenarkan Tergugat I menjual tanah ke Penggugat, namun Surat tersebut saksi tidak tandatangani, karena saksi menganggap bahwa surat keterangan yang sama telah ditandatangani oleh Kepala Desa Fatce;
- Bahwa Penandatanganan Surat Keterangan Jual beli Tanah tersebut dilakukan satu per satu, tidak secara bersamaan dan saksi yang terakhir menandatangani Surat Keterangan Jual Beli tersebut;
- Bahwa Terkait dengan terbitnya Surat Pemberitahuan Pembatalan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tahun 2021 yang dikeluarkan oleh Kantor

Halaman 27 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn

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

Desa Man Gega, membatalkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tahun 2021 Nomor 048/028/DMG-KSU/2021 tertanggal 21 Januari 2021" yang diajukan oleh Tergugat sebagai bukti Surat diberi tanda T-1;

- Bahwa Saksi membatalkan Surat Keterangan Jual Beli tahun 2021 karena sesuai dengan Administrasi kami di Kantor Desa Man Gega, Surat Keterangan Jual Beli tahun 2019 lebih dahulu dikeluarkan daripada Surat Keterangan Jual Beli tahun 2021;
- Bahwa Saksi tidak menjalankan Standar Operasional Prosedur (SOP) karena Penggugat dan Babinkamtibmas adalah sama-sama anggota Kepolisian, jadi saksi percaya tidak akan ada masalah, sedangkan saksi baru konfirmasi ke Tergugat I nanti pada saat Tergugat III datang menghadap ke Kantor Desa Man Gega, dan pada saat itu kami sudah lupa bahwa objek tanah yang akan kami ukur untuk Tergugat III adalah objek tanah yang sama dengan yang dibuatkan Surat Keterangan Jual Beli oleh Penggugat;
- Bahwa Terkait dengan surat tersebut, karena ada 2 (dua) Surat Keterangan Jual Beli yang sama dengan objek yang sama, sehingga kami pihak Pemerintah Desa secara administrasi merasa ada kekeliruan, maka dibuatlah Surat Pemberitahuan Pembatalan Surat Keterangan Jual Beli tahun 2021 tersebut, namun setelah konfirmasi dengan Tergugat I, ternyata kami pemerintah Desa Man Gega merasa dibohongi oleh Penggugat, karena menurut Tergugat I bahwa tidak pernah terjadi penandatanganan Surat Keterangan Jual Beli oleh Tergugat I, dan sebelum saksi tanda tangan pada saat itu, saksi melihat bahwa penjual telah tanda tangan dalam hal ini Tergugat I, karena itu saksi menandatangani Surat Keterangan Jual Beli tahun 2019 tersebut;
- Bahwa Saksi dilaporkan oleh Penggugat terkait Surat yang isinya sama dengan Surat Keterangan yang pernah di tanda tangani oleh Kepala Desa Fatce, saksi tidak menandatangani Surat tersebut karena saksi telah mengeluarkan Surat Pemberitahuan Pembatalan, sehingga saksi dilaporkan oleh Penggugat ke SPKT Polres Kepulauan Sula, setelah keluar dari SPKT, saksi memutuskan untuk menelepon Tergugat I dan

Halaman 28 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn

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

tergugat I menyatakan bahwa tidak pernah bertransaksi jual beli tanah dengan Penggugat,

- Bahwa saksi menandatangani “*Surat Setoran Pajak Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tertanggal 10 Maret 2022*” yang diajukan oleh Tergugat sebagai bukti Surat diberi tanda T-4).
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai Mengapa ada Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang dibayarkan oleh Tergugat III, padahal saksi sudah memberikan Surat Pemberitahuan Pembatalan Surat Keterangan Jual Beli Tanah dan bisa saja Pemerintah daerah mau melayani pembayaran Pajak tersebut berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli tersebut dan Tergugat III tidak mengakui Surat pembatalan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa;
- Bahwa Pemberitahuan Pembatalan Surat Keterangan Jual Beli tanah pada bulan November 2021 Nomor 009/498/DMG/KSU/XI/2021 tertanggal 5 November 2021” yang diajukan oleh Penggugat sebagai bukti Surat diberi tanda P-6 Diberikan kepada Penggugat dan Tergugat III;
- Bahwa Baru kali ini saksi membuat Surat Pembatalan Keterangan Jual Beli;
- Bahwa saksi mengeluarkan Surat Pembatalan Keterangan Jual Beli tersebut karena saksi menganggap karena ada 2 (dua) surat dengan objek yang sama;
- bahwa apabila ada Permohonan penerbitan Surat Keterangan Jual Beli Tanah harus dilakukan pengukuran terlebih dahulu, sebenarnya Saksi tidak tahu mengenai aturannya, namun pelaksanaan Standar Operasional Prosedur (SOP) kami mengikuti kebiasaan yang dipakai di Kantor Desa, namun kami Pemerintah Desa masuk dalam Panitia Pengukuran;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat sertifikat tanah tersebut, pada saat itu sepengetahuan saksi Penggugat mencentang/membuat salinan sertifikat tanah tersebut kemudian menyerahkan ke Sekretaris Desa, kemudian Sekretaris Desa menyerahkan ke staf untuk dibuatkan Surat Keterangan Jual Beli;
- Bahwa Setelah Surat Keterangan Jual Beli Tanah di tahun 2021 tersebut dibuat, Tergugat III mengirim surat tersebut ke Tergugat I di Temate,

Halaman 29 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah ditanda tangani oleh Tergugat I, kemudian dikirimkan kembali ke Tergugat III, setelah semua selesai menandatangani surat tersebut, kemudian diserahkan ke Kantor Desa Man Gega;

- Bahwa benar, Tergugat III pernah bertemu dengan saksi untuk menyampaikan bahwa Tergugat III akan membuat surat jual beli tanah antara Tergugat III dan Tergugat I, kemudian saksi menyuruh Tergugat III untuk menyiapkan Saksi-saksi, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Tergugat I, kemudian dibuatkan Surat Keterangan Jual Beli;
- Bahwa Kuitansi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat III dan surat jual beli tanah yang dahulu yang ditanda tangani oleh Muhammad Joisangadji dan Abdul Fatah Teapon yang mana ada 2 (dua) surat tanah dengan 2 (dua) objek yang berbeda, kemudian digabung menjadi 1 (satu) sertipikat tanah yang dibuat oleh Muhammad Joisangadji;
- Bahwa Muhammad Joisangadji yang mengurus sertipikat tanah tersebut di Kantor Badan Pertanahan;
- Bahwa Seingat Saksi, tahun berapa Saksi menerbitkan Surat Pemberitahuan Pembatalan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tersebut pada tahun 2021 namun saksi lupa bulan berapa;
- Bahwa saksi pernah dipanggil ke Polres Kepulauan Sula untuk diminta keterangan karena ada laporan bahwa Kuasa Hukum Tergugat telah melaporkan Penggugat di Polda Maluku Utara, karena hal ini berkaitan, maka saksi sebagai Pemerintah Desa Man Gega dipanggil untuk diminta keterangan terkait dengan surat-surat yang pemerintah Desa man Gega terbitkan;
- Bahwa Disampaikan bahwa laporan Tergugat III yang melaporkan Penggugat terkait pemalsuan Dokumen;
- Bahwa Seingat saksi, Penggugat tidak pernah datang ke Kantor Desa Man Gega untuk mengurus pajak tanah objek sengketa tersebut, hanya Tergugat III saja yang urus;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut telah bersertipikat atas nama H. Muhammad Joisangadji;

Halaman 30 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn



- Bahwa Sepengetahuan saksi, sertipikat tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa surat Pemberitahuan Pembatalan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tersebut memiliki kekuatan hukum sehingga Tergugat III sudah tidak memiliki hak atas tanah tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Tergugat menyatakan menanggapi dalam Kesimpulan;

3. Saksi Muhsidin Selayar yang disumpah dipersidangan dan memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu dihadirkan dipersidangan untuk memberikan keterangan mengenai sengketa tanah;
- Bahwa saksi dihadirkan Terkait dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi selaku Kepala Sub Pemerintahan Desa Man Gega;
- Bahwa Saksi hanya melaksanakan perintah dari Kepala Desa, pada saat itu saksi ke objek tanah tersebut untuk melakukan pengukuran dan saksi mengambil datanya, setelah selesai memeriksa tanah tersebut, saksi ke kembali ke Kantor dan membuat Surat Keterangan Jual Beli Tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat Sertipikat tanah tersebut;
- Bahwa Penerbitan Surat Keterangan Jual beli Tanah pada tahun 2019 tidak dilakukan berdasarkan Standar Operasional Prosedur (SOP), karena saksi sebagai staf Desa yang melaksanakan perintah dari Kepala Desa;
- Bahwa Standar Operasional Prosedur (SOP) dalam penerbitan Surat Keterangan Jual Beli Tanah adalah harus turun ke objek dan melakukan pengukuran sebagai Pemerintah Desa, lalu Kantor Desa mengeluarkan Surat Keterangan;
- Bahwa Saksi hanya mengikuti perintah dari Kepala Desa Man Gega, dan Saksi mengikuti pengukuran di objek sengketa tersebut;
- Bahwa Luas tanah tersebut sekitar 1.500 m² (seribu lima ratus meter persegi);



Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Tergugat menyatakan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi obyek sengketa dengan dihadiri oleh kedua belah pihak pada tanggal 22 September 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat karena menguasai tanah yang didaku dimiliki Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai TERGUGAT III telah melakukan jual beli dengan TERGUGAT I sehingga memohon Majelis Hakim untuk menolak gugatan penggugat seluruhnya;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim oleh karena jabatannya telah mengadakan Pemeriksaan Setempat dimana Majelis Hakim dapat melihat sendiri dan memperoleh gambaran atau keterangan yang memberikan kepastian tentang peristiwa yang menjadi sengketa;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) diatas tanah obyek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 22 September 2023 atas obyek sengketa yang terletak di Desa Mangega Kecamatan Sanana Utara Kabupaten Kepulauan Sula;



Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, obyek sengketa terletak di Desa Mangega Kecamatan Sanana Utara Kab. Kepulauan Sula, namun untuk luas dan batas-batasnya Penggugat dan Para Tergugat mempunyai versi sendiri-sendiri, selengkapnya termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara terlebih dahulu akan dipertimbangkan perihal persyaratan formil dari gugatan Penggugat, diantaranya mengenai persyaratan formil bahwa posita atau fundamentum petendi harus menjelaskan dasar gugatan (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan (*feitelijke grond*/ dasar fakta), oleh karena tanpa adanya fundamentum petendi yang jelas serta *feitelijke grond* yang jelas maka gugatan tersebut adalah gugatan yang tidak memenuhi formatlitas gugatan. Hal ini tidak lain karena dalil gugatan atau posita atau yang disebut dengan Fundamentum Petendi merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara yang mana keduanya tidak boleh menyimpang dari dalil gugatan. Mengenai perumusan Fundamentum Petendi ini, terdapat dua unsur bagian: (1) bagian yang menguraikan tentang peristiwa-peristiwa yang terjadi disebut *feitelijke gronden* (2) bagian yang menguraikan tentang hukumnya atau hubungan hukum antara penggugat dan objek yang disengketakan atau antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan objek yang disengketakan. Hubungan hukum tersebut menjadi dasar yuridis daripada tuntutan yang disebut *rechtelijke gronden*;

Menimbang, bahwa pada Posita poin 3 Surat Gugatan, menerangkan tanah tersebut PENGGUGAT diperoleh dari TERGUGAT I melalui Jual Beli pada tanggal 19 Agustus 2019, namun pada selanjutnya pada Posita poin 9 Penggugat mengakui terjadi kekeliruan, yang selanjutnya penggugat mengajak Tergugat II agar bersama-sama mendatangi Kantor Notaris untuk membuat Akta Jual Beli yang menjadi salah satu syarat perubahan SHM atas nama Penggugat, namun Tergugat II tidak mengindahkan ajakan penggugat, disini Majelis Hakim menilai dan berpendapat adanya kekeliruan tersebut adalah sebuah kegagalan dalam proses jual beli, yang mana seharusnya bila memang tidak ada masalah dalam jual beli tersebut



tentunya Tergugat II atau Tergugat I pasti dengan sukarela ke Kantor Notaris untuk membuat Akta Jual Beli, sejalan dengan hal itu pula Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Rumusan Kamar Nomor 4 Tahun 2016 tentang PEMBERLAKUAN RUMUSAN HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG TAHUN 2016 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS BAGI PENGADILAN dan Yurisprudensi dalam Berbagai Putusan Kasasi Nomor 158 K/Pdt/2015, 1175 K/Pdt/2007, 1336 K/Pdt/2015, 256 K/Pdt/2016, dan 2520 K/Pdt/2017), Melakukan jual beli berdasarkan dokumen sah dan sesuai tata cara berdasarkan peraturan perundang-undangan yakni dihadapan PPAT;

Menimbang bahwa kriteria Pembeli Beritikad Baik menurut Dasar Hukum di atas seperti yang disampaikan pada PEMBINAAN TEKNIS & ADMINISTRASI YUDISIAL KAMAR PERDATA MAHKAMAH AGUNG RI Labuan Bajo, 9 Oktober 2023 oleh I Gusti Agung Sumanatha adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli berdasarkan dokumen sah dan sesuai tata cara berdasarkan peraturan perundang-undangan:
 - Pembelian melalui pelelangan umum;
 - Di hadapan PPAT;
 - Jika tanah belum terdaftar, pembelian dilakukan:
 - Secara terang (diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - Didahului dengan penelitian status tanah yang menunjukkan tanah milik penjual.
 - Dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah:
 - Penjual adalah pemilik sesuai dengan bukti kepemilikannya;
 - Tanah tidak dalam status sita/sengketa/dibebani hak tanggungan;
 - Atas tanah bersertifikat telah terdapat keterangan dari Kantor Pertanahan;
 - Terdapat kejelasan Riwayat kepemilikan tanah dengan pemegang hak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli haruslah berdasarkan suatu perjanjian yang tertulis, dimana perjanjian tentang jual beli tanah termasuk dalam perjanjian bernama yaitu akta jual beli. Dalam hal ini diatur khusus dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 diatur khusus dalam Pasal 95 tentang akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang salah satunya adalah Akta Jual Beli.

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat posita poin 9, menerangkan bahwa Penggugat telah mengajak Tergugat I dan Tergugat II untuk datang ke Kantor Notaris untuk membuat Akta Jual Beli yang menjadi salah satu syarat perubahan SHM objek sengketa menjadi atas nama Penggugat namun Tergugat II tidak mengindahkan permintaan/ajakan Penggugat. Dalam posita poin 10 gugatan Penggugat, diterangkan bahwa untuk membenarkan Tergugat II mengetahui dan menjadi saksi dalam kesepakatan jual beli tanah/lahan antara Penggugat dan Tergugat I, maka Penggugat mendatangi Desa Fatce dan meminta kepada Kepala Desa untuk menerbitkan Surat Keterangan Jual Beli dan membenarkan mengetahui dan menjadi saksi jual beli tanah dimaksud.

Menimbang dalam posita poin 5 Surat Gugatan mendalilkan setelah di buat Surat Jual Beli tersebut, Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor 00026, Atas Nama Muhammad Joisangadji yang setelah meninggal, pemegang Hak milik selanjutnya adalah Yati Banapon. Diserahkan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT sebagai Bukti, Tanah tersebut sudah di beli dan Menjadi Hak Milik penggugat untuk di miliki secara Penuh sebagai pemegang Hak, mengenai Hal ini Majelis mempertimbangkan sebagaimana berikut;

Menimbang, bahwa sertifikat yang diajukan bukti oleh Penggugat yang mana dianggap sebagai bukti, tanah tersebut sudah dibeli dan menjadi Hak milik penggugat, tentunya harus dilakukan penelitian lebih lanjut

Halaman 35 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn



mengenai tanah yang sudah dibeli dan bagaimana prosedur proses peralihan Hak Atas Tanah, melalui Jual Beli, karena pemegang sertifikat dan nama yang tercantum di sertifikat tanah tersebut berbeda;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memeriksa dengan seksama terkait bukti dan saksi yang diajukan dalam persidangan, Majelis hakim menyimpulkan bahwa baik penggugat ataupun tergugat I dan tergugat III tidak bisa membuktikan kepemilikan dari tanah sengketa tersebut, lain halnya dengan Tergugat II yang tersebut dalam sertifikat dengan nama Yati Banapon dalam Sertipikat Hak Milik tercatat sebagai pemilik SHM (Sertipikat Hak Milik) tersebut, karena SHM merupakan bukti otentik, maka sampai dapat dibuktikan sebaliknya tetap dianggap sebagai pemilik sah;

Menimbang, bahwa tentang kepemilikan objek sengketa tersebut berhenti pada Muhammad Joisangadji yang kemudian diturunkan melalui Pewarisan Kepada Yati Banapon (Tergugat II) pada tanggal 05 Mei 2021, yang mana sesuai sertifikat yang dihadirkan sebagai bukti oleh Penggugat (P.4)

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dengan seksama dalam pemeriksaan setempat maupun dalam persidangan, berpendapat terkait dasar hukum penggugat dan tergugat tidak memiliki dasar hukum, untuk Tergugat I adalah mengenai dasar hukum untuk menjual tidak menunjukkan pembuktian yang sempurna dan juga Tergugat III adalah mengenai dasar hukum sebagai pembeli tidak dapat menunjukkan pembuktian yang sempurna, jadi Penggugat hanya menyatakan bahwa objek sengketa miliknya akan tetapi tidak menguraikan secara jelas apa yang menjadi dasar hukum (*rechts grond*) sebagai dalil untuk menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya, kemudian Penggugat juga tidak menguraikan kejadian atau peristiwa hukum apa yang menjadi fakta hukum (*feitelijke grond*) sehingga kemudian objek sengketa menjadi miliknya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dengan seksama dalam pemeriksaan setempat maupun dalam persidangan, berpendapat terkait dasar hukum penggugat dan tergugat tidak memiliki dasar hukum;



Menimbang, bahwa Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata menjelaskan bahwa berbagai macam cacat yang mungkin melekat pada gugatan, salah satunya adalah Gugatan yang tidak memiliki dasar hukum dikarenakan Hak Atas Objek Gugatan Tidak Jelas;

Menimbang bahwa sebagaimana dalam gugatan Penggugat tersebut tidak satupun alasan yang dikemukakan oleh Penggugat tentang dalil yang menjadi dasar bagi Penggugat untuk menyatakan tanah sebagai objek sengketa adalah miliknya, padahal semestinya dalam gugatan Penggugat harus mengemukakan suatu dalil berupa suatu kalimat yang mengkontruksikan suatu keadaan hukum, yang dirumuskan dari suatu kejadian atau rangkaian beberapa kejadian, di mana kejadian atau beberapa kejadian tersebutlah terdapat adanya anasir-anasir hukum yang menciptakan adanya suatu hak, sehingga merupakan dasar hukum (*recths grond*) bagi Penggugat untuk menuntut agar hak tersebut dilindungi oleh hukum, selanjutnya adanya suatu kejadian atau peristiwa tersebut, baik terjadi karena adanya tindakan seseorang maupun karena adanya suatu peristiwa hukum ataupun rangkaian dari adanya peristiwa hukum seseorang inilah yang harus pula diuraikan dengan jelas dalam gugatan, sehingga dapat dimengerti bahwa peristiwa hukum tersebutlah yang merupakan fakta hukum (*feitelijke grond*) yang menciptakan adanya hak bagi Penggugat bukan menjadikan Hak Atas Objek gugatan tidak jelas;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan Hak Atas Objek Gugatan Tidak Jelas adalah Dalil gugatan tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak penggugat atas objek yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat dan dinyatakan tidak sempurna. Sebagai contoh dapat dikemukakan Putusan Mahkamah Agung yang pada pokoknya menyatakan bahwa suatu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna apabila hak penggugat atas tanah yang disengketakan tidak jelas. Dalam hal ini tidak jelas hubungan hukum penggugat dengan barang yang menjadi objek sengketa, sedangkan seharusnya mesti dijelaskan apakah sebagai pemilik, penyewa, atau pemakai;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal oleh karena gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum dikarenakan Hak atas objek Gugatan tidak Jelas dalam gugatannya maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*), maka menurut Majelis Hakim mengenai materi pokok perkara tidak akan dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka biaya perkara akan dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini dan berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) Rbg mewajibkan Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Mengingat pasal-pasal dan ketentuan lain yang bersangkutan dalam perkara ini ;

MENGADILI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.4.238.000,- (empat juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sanana, Pada Hari Kamis, tanggal 19 Oktober 2023, oleh kami, Muhammad Fadlullah, S.H., sebagai Hakim Ketua, Edgar Pratama Hanibal, S.H. dan Iqbal Saleh Syahroni S.H. M.kn. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Aslam., S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua

Halaman 38 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn

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

Edgar Pratama Hanibal, S.H.

Muhammad Fadlullah, SH,

Iqbal Saleh Syahroni S.H. M.kn.

Panitera Pengganti,

Aslam., SH

Perincian biaya perkara :

1. PNBP/Pendaftaran	: Rp. 30.000,-;
2. Pemberkasan/ATK	: Rp. 100.000,-;
3. PNBP	: Rp. 50.000,-;
4. Relaas	: Rp. 3.288.000,-;
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp. 750.000,-;
6. Meterei	: Rp. 10.000,-;
7. Redaksi	: <u>Rp. 10.000,-;</u>
Jumlah	: Rp. 4.238.000,-

Halaman 39 dari 39 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snn