



PUTUSAN

Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

A. Muslim, bertempat tinggal di Desa Rante Limbong, Kec.Lasusua, Kab.Kolaka Utara, Desa Rante Limbong, Lasusua, Kab. Kolaka Utara, Sulawesi Tenggara, alamat email parmankolut127@gmail.com yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suparman, S.H., Ahmad, S.H. dan Kurniawan, S.H., Advokat/Konsultan Hukum dari LBH HAMI SULTRA CABANG KOLAKA UTARA yang beralamat di Jalan Andi Jemma No. 18, Desa Ponggiha, Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara Propinsi Sulawesi Tenggara, email suparmanadv16@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2023, sebagai Pengugat;

I a w a n :

Ny. Suade, bertempat tinggal di Desa Patowonua, Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara, alamat email Suade3285@gmail.com dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wawan, S.H., dan Ferry Ashari, S.H., Advokat & Konsultan Hukum pada kantor "LEMBAGA BANTUAN HUKUM PATOWONUA (LBH PATOWONUA)" beralamat di Jalan Mataiwoi, Desa Patowonua, Kec. Lasusua, Kab. Kolaka Utara, email wawanlawassociation@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2023, sebagai Tergugat I;

Drs. Syamsul Bahri, bertempat tinggal di Desa Patowonua, Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara, alamat email Syamsulbahri3120713@gmail.com dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wawan, S.H., dan Ferry Ashari, S.H., Advokat & Konsultan Hukum pada kantor "LEMBAGA BANTUAN HUKUM PATOWONUA (LBH PATOWONUA)" beralamat di Jalan Mataiwoi, Desa Patowonua, Kec. Lasusua, Kab. Kolaka Utara, email wawanlawassociation@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2023, sebagai Tergugat II;

Syamsurijal, bertempat tinggal di Desa Patowonua, Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara, alamat email Rijalsyamsu@gmail.com dalam hal ini memberikan kuasa kepada

Halaman 1 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wawan, S.H., dan Ferry Ashari, S.H., Advokat & Konsultan Hukum pada kantor "LEMBAGA BANTUAN HUKUM PATOWONUA (LBH PATOWONUA)" beralamat di Jalan Mataiwoi, Desa Patowonua, Kec. Lasusua, Kab. Kolaka Utara, email wawanlawassociation@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2023, sebagai Tergugat III;

Yusrabia Alias Mama Tina, bertempat tinggal di Desa Patowonua, Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara, alamat email yusrabia32@gmail.com dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wawan, S.H., dan Ferry Ashari, S.H., Advokat & Konsultan Hukum pada kantor "LEMBAGA BANTUAN HUKUM PATOWONUA (LBH PATOWONUA)" beralamat di Jalan Mataiwoi, Desa Patowonua, Kec. Lasusua, Kab. Kolaka Utara, email wawanlawassociation@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2023, sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 21 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lasusua pada tanggal 29 Maret 2023 dengan Nomor Register 5/Pdt.G/2023/PN Lss, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun alasan dan dasar-dasar atau dalil-dalil Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Beserta Segala Akibat Hukumnya *a quo* adalah sebagaimana diuraikan berikut:

1. Bahwa pada tanggal 10 Desember 2017, SUADE (**Tergugat I**) mendatangi rumah **Penggugat** menawarkan sebidang tanah berikut seluruh bangunan di atasnya dengan ukuran tanah 7 x 23m atau seluas 161 m² yang terletak di Desa Patowonua Kec Lasusua kabupaten Kolaka utara untuk di jual kepada **Penggugat** dengan harga Rp. 800.000,- / meter atau sejumlah Rp. 128.800.000,- (**Seratus dua puluh delapan juta delapan ratus rupiah rupiah**)
2. Bahwa pada saat itu SUADE (Tergugat I) menawarkan Tanah yang akan di jualnya kepada Penggugat membawa foto copy bukti kepemilikan Tanah yang masing – masing sebagai berikut :

Halaman 2 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) sertifikat hak milik Tanah Nomor 310 atas nama SITTI HAMI yang di keluarkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kolaka Tahun 2001
 - b) Surat Pernyataan pengalihan penguasaan bidang Tanah secara sukarela (HIBA) Nomor : 593 /14/04/ 2008 tanggal 30 april 2008 **dari Alm. Hj Sitti Hami** (sebagai Pemberi Hibah / Ibu dari Tergugat I) kepada SUADE / **Tergugat I** (Penerima hibah) yang di ketahui dan di tandatangani oleh Kepala Desa / Pemerintah Desa Patawonua yang dalam surat hibah tersebut di saksi oleh saksi – saksi yakni **Tergugat III** , Sdr H. Mahyudin dan Sdr Nasrum , berdasarkan Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Tanah Atas Tanah Secara Hibah sukarela (HIBA) Tersebut batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Milik H.Sabrun
 - Sebelah barat berbatasan dengan : Tanah Milik Hj. Sitti Hami
 - c) Surat Pernyataan secara tulis tangan yang di tandatangani di atas materai Rp. 6000,- oleh Alm Hj Sitti Hami (Orang Tua dari Para Tergugat) pada tanggal 10 Februari 2017 , Surat menyatakan bahwa benar tanah tersebut benar telah di alihkan kepada anaknya yang bernama SUADE seluas 982 M².
3. Bahwa sebelum terjadi jual beli , **Penggugat** telah melakukan pemeriksaan dan peninjauan langsung lokasi tanah bangunan rumah berdinding Papan yang akan di jual Tergugat I tetapi saat Penggugat melakukan pemeriksaan dan peninjauan ternyata ada orang lain yang tinggal dalam bangunan tersebut yang menurut orang itu di sewa atau di kontraknya dari Tergugat I akan tetapi Tergugat I menjamin kepada penggugat jika Tanah dan bangunan tersebut sudah di lunasi Penggugat maka orang yang menyewa Bangunan tersebut akan meninggalkan bangunan di lokasi tersebut .
 4. Bahwa **Penggugat menyatakan kepada Tergugat I** menyanggupi membeli obyek tanah dan bangunan tersebut dengan cara di angsur atau di cicil sampai lunas yang kemudian Tergugat I sepakat dan menyetujuinya.
 5. Bahwa kemudian Penggugat mulai melakukan Pembayaran Pertama (Down Payment) sejak 12 Desember 2017 sampai dengan tanggal 28 april 2019 Penggugat melakukan pembayaran telah mencapai sejumlah **Rp.106.200.000,- (Seratus Enam juta Dua ratus ribu rupiah)** yang

Halaman 3 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

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

kesemuanya di terima oleh Tergugat I berdasarkan bukti kwitansi yang di tanda tangani Tergugat I dengan rincian sebagai berikut :

- Tanggal 12 Desember 2017 sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)
 - Tanggal 3 Januari 2018 sejumlah Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah)
 - Tanggal 1 Februari 2018 sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)
 - Tanggal 27 Februari 2018 sejumlah Rp. 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah)
 - Tanggal 7 Maret 2018 sejumlah Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah)
 - Tanggal 12 Maret 2018 sejumlah Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah)
 - Tanggal 5 April 2018 sejumlah Rp. 2.500.000,- (Dua juta lima ratus ribu rupiah)
 - Tanggal 20 April 2018 sejumlah Rp. 3.000.000,- (Tiga juta rupiah)
 - Tanggal 27 Juli 2018 sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)
 - Tanggal 11 Agustus 2018 sejumlah Rp. 7.000.000,- (Tujuh juta rupiah)
 - Tanggal 20 Agustus 2018 Sejumlah Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah)
 - Tanggal 24 Agustus 2018 sejumlah Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah)
 - Tanggal 27 Agustus 2018 sejumlah Rp. 6.500.000,- (Enam juta lima ratus ribu rupiah)
 - Tanggal 3 September 2018 Sejumlah Rp. 2.900.000,-(Dua juta Sembilan ratus ribu rupiah)
 - Tanggal 6 Januari 2019 sejumlah Rp.500.000,- (Lima ratus ribu rupiah)
 - Tanggal 16 Februari 2019 sejumlah Rp.300.000,-(Tiga ratus ribu rupiah)
 - Tanggal 15 April 2019 Sejumlah Rp. 2.000.000,- (Dua juta rupiah)
 - Tanggal 28 April 2019 sejumlah Rp. 4.000.000,- (Empat juta rupiah)
6. Bahwa pada awal bulan Maret tahun 2018 sebelum Penggugat melakukan perlunasan jual beli tanah Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk meminta bukti Surat perjanjian jual beli dan pemisahan sertifikat tanah yang di belinya karena mengingat status kepemilikan Tanah terebut masih atas nama Alm. Hj. Sitti Hami (Orang tua para Tergugat) .
7. Bahwa kemudian Tergugat I meminta Alm. Hj. Sitti Hami (Orang tua Para Tergugat) membuat Surat Pernyataan pengalihan Penguasaan atas sebidang tanah berdasar jual beli antara Penggugat dengan Alm. Hj, Sitti Hami (orang tua para Tergugat) karena mengingat status kepemilikan hak milik atas tanah

Halaman 4 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

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)



tersebut masih atas nama Hj. Sitti Hami , maka terbitlah Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Tanah nomor 593 / 43 / III / 2018 tanggal 28 maret 2018 di ketahui Kepala Desa Patawonua Kec. Lasusua yang di saksi Tergugat I dan H.Mahyuddin , dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan : Tanah milik Hj.Sitti Hami
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan
- Sebelah selatan berbatasan dengan : Tanah milik HASIBA
- Sebelah barat berbatasan dengan : Tanah milik Hj. Sitti Hami

Akan tetapi Tergugat I belum menyerahkan surat ini saat itu karena Penggugat belum melunasi sisa harga tanah dan bangunan yang di belinya tersebut dan belum membayar biaya pemisahan Sertifikat induk atas nama hak milik Hj. Sitti Hami (Orang tua tergugat)

8. Bahwa pada tanggal 28 juni 2019 atas Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp. 1.800.000,- (Satu juta delapan ratus ribu rupiah) kepada Tergugat I untuk mengurus pemisahan / pemecahan sertifikat hak milik atas nama Alm. Hj.Sitti Hami (Orang Tua Para Tergugat) agar sertifikat tersebut bisa segera dibalik nama kepada Penggugat .
9. Bahwa terbitlah Sertifikat nomor 00860 atas nama Hj. Sitti Hami (Orang tua Para Tergugat) yang di terbitkan Kementrian ATR / Badan Pertanahan Nasional Kab. Kolaka Utara akan tetapi luasnya tanah berubah bukan lagi 161 m² sesuai yang di sepakati pada awal jual beli tetapi hanya 144m² , maka sesuai kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat I dan Alm. Hj. Sitti Hami maka harga tanah ikut berubah yakni 144m² x Rp.8000.000 maka total harga tanah tersebut senilai **Rp. 115.200.000 (Seratus lima belas juta dua ratus ribu rupiah)** , dengan demikian sisa pembayaran Penggugat kepada Tergugat I dan Alm Sitti Hami saat itu adalah sebesar **Rp. 7.200.000 (Tujuh juta dua ratus ribu rupiah)** dengan Rincian sebagai berikut :

- Harga tanah Rp . 115.200.000,- di kurangi Pembayaran yang telah dilakukan penggugat kepada Tergugat I sejumlah Rp. 106.200.000,- di kurangi biaya pemisahan sertifikat Rp. 1.800.000,- maka sisa yang harus di bayar Penggugat adalah **Rp. 7.200.000,- (Tujuh juta dua ratus ribu rupiah)**

10. Bahwa Sesuai kesepakatan bersama antara Penggugat , Tergugat I dan Hj. Sitti Hami (orang tua para Tergugat) mengenai Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Tanah nomor 593 / 43 / III / 2018 tanggal 28 maret 2018 di ketahui Kepala Desa Patawonua Kec. Lasusua yang di saksi Tergugat I



dan H.Mahyuddin tetap berlaku termasuk dalam penetapan harga yang termaktub pada huruf B seharga Rp. 128.000.000,- (Seratus dua puluh delapan juta)

11. Bahwa pada sekitar bulan juli 2019 saat Penggugat akan melakukan perlunasan harga tanah tersebut kepada Tergugat I dan Alm. Hj.Sitti Hami (orang tua para tergugat) akan tetapi masih ada orang menyewa yang menempati bangunan di atas tanah tersebut dan kemudian Penggugat meminta untuk mengosongkan tanah dan rumah tersebut karena akan di lakukan pelunasan , (dari keterangan orang yang menempati dan menyewa rumah tersebut bahwa dia menyewa dari Pihak **Tergugat I** senilai Rp.11.000.000,- (*sebelas juta rupiah*) selama 2 (dua) tahun dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2019) .
12. Bahwa kemudian Tergugat I meminta dan bermohon kepada Penggugat bahwa orang yang menyewa tersebut untuk bisa melanjutkan tinggal di tanah dan bangunan tersebut sampai kontrakannya berakhir dan sisa nilai uang kontraka tersebut , Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk di ambilnya , dan sisa pembayaran penggugat untuk harga tanah yang di belinya di nyatakan / di anggap sudah lunas oleh Tergugat I juga di setuju oleh Almarhumah Hj. Sitti Hami (Orang tua Tergugat I , II dan III)
13. Bahwa sebagai tanda pelunasan Penggugat atas transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut pada point 12 (dua belas) posita di atas , **Tergugat I menyerahkan bukti Sertifikat nomor 00860 atas nama Hj. Sitti Hami (Orang tua Para Tergugat) yang di terbitkan Kementrian ATR / Badan Pertanahan Nasional Kab. Kolaka Utara dan Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Tanah nomor 593 / 43 / III / 2018 tanggal 28 maret 2018 di ketahui Kepala Desa Patawonua Kec. Lasusua yang di saksikan Tergugat I dan H.Mahyuddin , dengan batas-batas sebagai berikut:**
 - Sebelah utara berbatasan dengan : Tanah milik Hj.Sitti Hami
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan
 - Sebelah selatan berbatasan dengan : Tanah milik HASIBA
 - Sebelah barat berbatasan dengan : Tanah milik Hj. Sitti Hami
14. Bahwa pada akhir tahun 2019 timbul masalah saat Penggugat ingin meminta persetujuan kepada Tergugat I , Tergugat II , Tergugat III dan Alm. Hj.Sitti Hami (Orang tua Para Tergugat) untuk bisa menempati tanah dan rumah yang di belinya sekaligus di buatkan akte jual beli di hadapan notaris sebagai syarat untuk balik nama atas Sertifikat nomor 00860 agar Tanah

Halaman 6 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



yang di beli Penggugat tersebut bisa segera di tempatnya pada tahun 2020 akan tetapi Tergugat II menghalangi dan meminta Tergugat I , Tergugat III dan Alm. Hj. Sitti Hami (Orang tua para Tergugat) untuk tidak bertanda tangan dan tidak menemui lagi Penggugat , Tergugat II beralasan bahwa tanah milik orang tuanya belum di serahkan kepada Tergugat I .

15. Bahwa Tergugat II (Drs. Syamsul Bahri) selain melarang Penggugat menempati Tanah dan Bangunan yang di belinya tersebut dan secara sepihak ingin mengganti Tanah obyek yang di beli Penggugat tersebut dengan sebidang tanah bekas kebun pisang yang tidak strategis yang terletak jauh di belakang lapangan sepakbola Ndewe (Belakang kantor Koramil Lasusua) akan tetapi penggugat tidak menerimanya karena selain tidak strategis , harga tanah di lokasi yang di tawarkan Tergugat II tersebut tidak sesuai harga pembayaran yang di lakukan Penggugat kepada Tergugat I serta tidak memiliki akses jalan yang bisa di lalui kendaraan .
16. Bahwa selama kurang lebih 4 tahun sejak Tahun 2019 sampai dengan 2023 Penggugat tidak bisa menguasai tanah dan bangunan yang di belinya tersebut dan Para Tergugat tidak mau lagi di temui Penggugat , selama 4 tahun itu juga Penggugat memberi kesempatan kepada Para Tergugat dan Alm Hj. Sitti Hami (Orang Tua Para Tergugat) mencari solusi untuk memulihkan atau mengembalikan kerugian yang di alami Penggugat bahkan Penggugat sudah meminta proses mediasi di Pemerintah Desa Patawonua , mediasi di Kantor Polisi (Polsek Lasusua) , mediasi di Pemerintah Kecamatan Lasusua , juga telah melalui proses mediasi di Pengadilan Negeri Lasusua sampai penggugat mencabut Gugatan Perbuatan Melawan hukum serta Alm Hj Sitti Hami (orang tua Para Tergugat) meninggal dunia pada Pertengahan tahun 2022 agar para Tergugat mencari solusi terbaik .
17. Bahwa pada tanggal 15 Oktober 2020 saat mediasi yang di lakukan Camat Lasusua di kantor Kecamatan Lasusua – Kolaka Utara , Tergugat III mengakui dengan mengatakan “*bahwa benar tanah yang di beli penggugat adalah milik Tergugat I atas Hiba dari orang tuanya (Hj.Sitti Hami) akan tetapi Tergugat I belum bisa menjual tanah Tersebut sebelum orangtuanya (Hj.Sitti Hami) meninggal dunia atau wafat*” ;
18. Bahwa Pada bulan November 2022 Tergugat I bertemu dengan Penggugat di jalan raya Desa Patawonua dan memohon maaf serta berjanji kepada Penggugat untuk mengembalikan Uang milik Penggugat akan tetapi saat ini Para Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk memulihkan dan mengembalikan kerugian yang di alami pihak Penggugat



19. Bahwa Penggugat meminta kepada Para Tergugat agar uangnya lebih baik di kembalikan saja karena sudah tidak sesuai apa yang di sepakati , bahkan Penggugat mencabut Gugatannya untuk memberi kesempatan lagi kepada Para Tergugat tetapi sampai saat ini tidak ada itikad baik dari para Tergugat untuk mengembalikan uang penggugat atau menyerahkan obyek Tanah berikut benda-benda tidak bergerak di atasnya yang di beli penggugat dari Tergugat I dan Alm. Hj Sitti Hami (Orang Tua Para Tergugat) .
20. Bahwa atas nama kuasanya Penggugat juga telah mengirimkan surat pemberitahuan / Peringatan (Somasi) pada tanggal 10 Februari 2023 kepada Tergugat I dan Turut Tergugat untuk memberi kesempatan lagi untuk mengosongkan bangunan yang telah di belinya , akan tetapi sampai saat ini tetap saja tak di di hiraukan;
21. Bahwa sampai Gugatan ini akan di daftarkan lagi di Pengadilan negeri Lasusua, Para Tergugat masih saja menguasai secara fisik bidang tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut bahkan sejak tahun 2021 sampai saat ini Tergugat II telah menyewakan / mengontrakkan lagi bangunan tersebut kepada orang lain bernama YUSRABIA alias Mama Tina (Turut Tergugat) dengan nilai sewa Rp . 7. 000.000,- (tujuh juta rupiah) pertahun kepada Turut Tergugat (Ny. YUSRABIA) atau senilai Rp.21.000.000,- (Dua puluh satu juta rupiah) selama 3 (tiga) tahun berturut-turut dari tahun 2021 sampai dengan 2023 . Harga uang sewa kontrakan itu semua di ambil oleh Tergugat II.
22. Bahwa, Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang membeli bidang tanah dimaksud secara sah dan berdasarkan bukti-bukti yang kuat yang di miliki Tergugat I dan Alm. Hj Sitti Hami , ini juga di ketahui oleh Tergugat III dan di ketahui oleh pemerintah setempat.
23. Bahwa, kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut adalah sebagai berikut :
- **Kerugian Materiil** : Biaya kerugian atas dana pembelian atas tanah dan pengurusan pemisahan sertifikat serta uang sewa kontrakan sebesar Rp. 129.000.000,- (*seratus dua puluh Sembilan juta rupiah*) dengan rincian sebagai berikut :
 - Uang Kontan yang di ambil Tergugat I (Sdri. Suade) sebesar Rp.106.200.000,- (*Seratus enam juta dua ratus ribu rupiah*)
 - Biaya pengurusan pemisahan sertifikat atas hak kepemilikan tanah atas nama Hj. Siti Hami sebesar Rp. 1.800.000,- (*Satu*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta delapan ratus ribu rupiah) yang di terima Tergugat I dari penggugat .

- Biaya sewa Tanah dan rumah sebanyak Rp. 21.000.000,- (Dua puluh satu juta rupiah) yang telah di sewa kontrakkan oleh Tergugat II (Sdr. Drs. Syamsul Bahri) kepada Sdri YUSRABIA alias Mama Tina senilai Rp. 7.000.000,-/Pertahun , yang di sewa sejak tahun 2021- 2023 .

➤ **Kerugian Inmateril:** Penggugat, selama kurun waktu \pm 4 tahun, (sejak 2019 sampai dengan 2023) kehilangan kesempatan untuk membuka usaha di tempat yang seharusnya miliknya dengan berdagang bahan campuran yang bisa menghasilkan estimasi laba rata-rata minimal Rp. 7.500.00,- (Tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya selama 4 (empat) tahun sekaligus harus mengalami kerugian dalam mengeluarkan energi pikiran , waktu dan tenaga menjadi terkuras karena hal ini , *apabila dinilai dalam bentuk uang, secara keseluruhan kerugian immaterial ini bisa mencapai : Rp. 360.000.000,- (Tiga ratus enam puluh juta Rupiah);*

Maka Total Nilai Kerugian Penggugat secara Materiil di tambah Kerugian Inmateril sejumlah : Rp. 489 .000.000,- (Empat ratus delapan puluh Sembilan juta rupiah)

24. Bahwa, Gugatan ini diajukan berdasarkan pada “Adanya surat yang sah” dan “Suatu tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti” sebagaimana dimaksud Pasal 180 HIR, oleh karena itu telah sah secara hukum untuk dikabulkannya gugatan ini dengan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada Bantahan, Banding, Kasasi ataupun upaya-upaya hukum lainnya.
25. Bahwa, agar gugatan ini tidak sia-sia (*Illusoir*), maka Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Lasusua dapat terlebih dahulu meletakkan Sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap yang terletak di Desa Patawonua Kecamatan Lasusua Kab. Kolaka utara berdasarkan SHM nomor 00860 Nib . 21.08.01.09.01283 hasil pemisahan dari SHM 00590 / Patawonua / 2019 , S.U 00065 / patawonua/ 2019 seluas 144 m² (sertaus empat puluh empat meter persegi) yang di terbitkan Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kolaka Utara tanggal 28 Juni 2019 dan Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Tanah nomor 593 / 43 / III / 2018 tanggal 28 maret 2018 di ketahui Kepala Desa Patawonua Kec. Lasusua

Halaman 9 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang di saksikan Tergugat I dan H.Mahyuddin , dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan : Tanah milik Hj.Sitti Hami
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan
- Sebelah selatan berbatasan dengan : Tanah milik HASIBA
- Sebelah barat berbatasan dengan : Tanah milik Hj. Sitti Hami

26. Bahwa untuk menjamin ketepatan dan kejelasan tanah terperkara yang menjadi objek dalam perkara *a quo*, mohon majelis hakim pemeriksa perkara ini kiranya dapat di lakukan Pemeriksaan Setempat (*descente*) atas benda-benda tidak bergerak dalam perkara ini.

27. Penggugat mohon agar semua Para Tergugat dan Turut Tergugat atau siapapun yang turut tinggal di dalamnya / menguasainya untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atas kelalaiannya menyerahkan / mengosongkan tanah tersebut; karena tidak adanya itikad baik dari para Tergugat

28. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 181 HIR, Penggugat memohon agar Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Lasusua atau majelis hakim pemeriksa perkara *a quo* berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut di atas ;
3. Menyatakan Surat Pernyataan Pengalihan.penguasaan atas sebidang tanah nomor 593 / 43 / III / 2018 tanggal 18 maret 2018 adalah bukti tentang Jual Beli yang sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dari bidang tanah sertifikat Hak milik atas sebidang tanah milik atas SHM nomor 00860 Nib . 21.08.01.09.01283 hasil pemisahan dari SHM 00590 / Patawonua / 2019 , S.U 00065 / patawonua/ 2019 seluas 144 m² (sertas empat puluh empat meter persegi) yang di terbitkan Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kolaka Utara tanggal 28 Juni 2019 , dan Surat

Halaman 10 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pernyataan Pengalihan Penguasaan Tanah nomor 593 / 43 / III / 2018 tanggal 28 maret 2018 di ketahui Kepala Desa Patawonua Kec. Lasusua yang di saksi Tergugat I dan H.Mahyuddin , dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan : Tanah milik Hj.Sitti Hami
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan
- Sebelah selatan berbatasan dengan : Tanah milik HASIBA
- Sebelah barat berbatasan dengan : Tanah milik Hj. Sitti Hami

Berdasarkan penggugat melakukan pembelian atas dasar yang sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tindakan para Tergugat adalah Perbuatan melawan hukum

5. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat dan atau siapapun yang menguasai atau turut ikut menguasai bidang-bidang tanah objek perkara milik Penggugat Tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat , untuk membayar secara tunai dan seketika atas ganti kerugian kepada Penggugat, baik materil maupun immateril, total sebesar **Rp. 489.000.000,- (Empat ratus delapan puluh Sembilan juta rupiah)**
7. Menghukum Para Tergugat dan atau siapapun yang turut tinggal di dalam bidang tanah objek perkara dan/atau menguasainya untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (*lima ratus ribu Rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan atas kelalaian menyerahkan / mengosongkan bidang-bidang tanah tersebut;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan, Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya dan Memerintahkan Para Tergugat tunduk dan patuh pada Putusan ini;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Subsida :

Atau, apabila Ketua Pengadilan / Majelis hakim Pengadilan Negeri Lasusua yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat hadir dan masing-masing bersama dengan kuasanya;



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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Mei 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa Para Tergugat hendak menyampaikan alasan-alasan sanggahan/tangkisan atas gugatan Penggugat dalam Eksepsi ini, yang terbagi atas beberapa pokok statemen berikut ini :

1. PENGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN SECARA LICIK (Exeption doli Praesintis)

1.1. Bahwa telah terang dan jelas, Penggugat mengajukan/melakukan gugatan secara licik dalam upaya untuk memperoleh keuntungan finansial semata Bahwa Penggugat juga **Bukan pembeli yang beritikad baik**, karena Penggugat semena-mena meminta sita jaminan, penetapan kepemilikan hak atas tanah, serta menghukum para tergugat untuk membayar kerugian materiil maupun immateriil. Seharusnya Penggugat pada saat Tergugat I menawarkan Tanah Beserta bangunan diatasnya Penggugat melakukan pengecekan langsung kepada **Alm. Hj. Sitti Hami** yang pada saat itu masih Hidup, dan bertanya kepada para Saudara-saudara Tergugat I berkenaan dengan objek tersebut selaku par Ahli Wari dari Alm. Hj. Sitti Hami, namun Penggugat tidak melakukan hal demikian justru melakukan upaya-upaya yang "**licik**" untuk memanfaatkan situasi dan kondisi agar objek tersebut bisa dimiliki seutuhnya oleh Penggugat.;

1.2. Bahwa adapun keberatan Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam hal ini adalah memohon agar majelis hakim

Halaman 12 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



berpendirian pada Pasal 6 ayat 4 Peraturan Mahkamah Agung (Perma) No. 1 Tahun 2016 dimana akibat hukum dari diajukannya Gugatan oleh Penggugat yang tidak hadir dengan alasan yang patut yaitu :

- a. Kondisi Kesehatan yang tidak memungkinkan hadir dalam pertemuan Mediasi berdasarkan Surat Keterangan Dokter ;
- b. Dibawah pengampuan ;
- c. Mempunyai tempat tinggal, kediaman atau kedudukan diluar negeri ;
- d. Menjalankan tugas Negara, tuntutan profesi atau pekerjaan yang tidak dapat ditinggal Sakit

Bahwa pada Mediasi ke-2 yakni Agenda Pembacaan Resume Mediasi Penggugat **tidak**

beritikad baik dalam proses Mediasi dengan tidak hadirnya Penggugat dalam hal ini Principal secara pribadi ;

1.3. Bahwa sekalipun demikian Penggugat telah menunjuk Kuasa Hukum dalam Mediasi ini, hal ini tidak mengecualikan ketentuan **Pasal 18 ayat 3 Perma 01 Tahun 2016**, bahwasanya apabila tidak hadir dengan alasan sebagaimana dimaksud pasal 6 ayat 4 diatas, dapat memberikan surat kuasa khusus yang memuat kewenangan kuasa hukum untuk mengambil keputusan, nyatanya alasan-alasan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Penggugat sebagaimana Pasal 6 ayat 4 tidak pernah diberitahukan secara patut dan dibenarkan sesuai Perma tersebut, atas ketidakhadirannya.

1.4. Bahwa berkenaan dengan keberlakuan Peraturan Mahkamah Agung No. 01 tahun 2016 tersebut, sudilah kiranya Majelis Hakim Pemeriksa dapat menyatakan Penggugat tidak beritikad baik.

1.5. Bahwa apa yang dilakukan oleh Penggugat, sangat berlawanan dengan tindakan Gentleman yang ditunjukkan oleh Para Tergugat secara pribadi selama proses Mediasi, Para Tergugat selalu hadir manakala Mediasi dibuka, hal ini menunjukkan siapa yang menghargai hukum Negara dan siapa yang tidak menghargai hukum itu sendiri, apabila merasa benar (selaku Penggugat) sudah selayaknya Penggugat tampil dan mengindahkan keberlakuan hukum, dimana disaat yang sama Penggugat dalam Gugatannya seolah-olah ingin dibela secara baik oleh hukum, tapi tidak menghargai hukum itu sendiri.

1.6. Bahwa dengan demikian, Para Tergugat dengan penuh harap juga memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa untuk layak menyatakan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana aturan

Halaman 13 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Restriktif Pasal 22 Perma No. 01 Tahun 2016, yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 22

1) Apabila Penggugat dinyatakan tidak beritikad baik dalam proses mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat 2, Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima

1.7. Bahwa selanjutnya, telah tepatlah apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara aquo untuk dapat menegakkan Perma No. 01 Tahun 2016 tersebut dengan sebaik-baiknya dan Sudah selayaknya demi hukum Gugatan Penggugat a quo **DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA** dan Penggugat dibebankan untuk membayar biaya perkara.

2. GUGATAN ERROR IN PERSONA

2.1. Bahwa Gugatan Penggugat adalah salah sasaran dan Penggugat tidak memiliki kewenangan (*Hoeddaningheid*) dalam Gugatannya, adalah tidak benar jika Penggugat mengikutsertakan Para Tergugat II, III, dan Turut Tergugat, oleh Karena Tergugat II, III, dan Turut Tergugat sama sekali tidak ada sangkut pautnya dengan Penggugat, dan lagi pula Tergugat II, III, dan Turut Tergugat dan Penggugat jelas-jelas tidak memiliki hubungan hukum apapun sehubungan dengan dalil Gugatan Penggugat yang dimaksud. Hal ini bila diteliti dan dipelajari secara seksama surat Gugatan Penggugat, maka persoalan yang ada adalah antara Penggugat dan Tergugat I, sama sekali tidak ada hubungan hukum ataupun perbuatan yang melahirkan hubungan hukum antara Tergugat II, III dan Turut Tergugat. Sehingga dengan demikian tindakan menggugat Tergugat II, III dan Turut Tergugat dalam Perkara ini adalah error in persona dalam kedudukan diskualifikasi in person.

2.2. Bahwa Gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum (*recht grond*), karena dalam gugatannya penggugat tidak menguraikan peristiwa-peristiwa hukum secara konkrit dan lengkap sebagai dasar dari dalil-dalil gugatan Penggugat, tidak jelasnya dasar peristiwa akan menimbulkan kekacauan berpikir dan menyulitkan untuk mengidentifikasi hubungan hukum apa yang terjadi atau timbul antara Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat, Penggugat juga tidak menguraikan sejak kapan para Tergugat menguasai tanah objek sengketa tersebut. Gugatan demikian jelas kabur sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima.

3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (Obscuur Libel)

Halaman 14 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

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)



3.1. Bahwa setelah membaca secara teliti Gugatan Penggugat, yang menjadi persoalan saat ini adalah Pihak Penggugat merasa dirugikan Oleh Tergugat I dikarenakan Penggugat telah melakukan pembayaran berupa sejumlah uang kepada Tergugat I atas pembelian tanah dan bangunan diatasnya dengan cara di cicil. Namun setelah Penggugat melunasi pembayaran jual beli tersebut Tergugat I telah melalaikan kewajibannya atau kata lain Tergugat I telah **Wanprestasi** kepada Penggugat.;

Berdasarkan keadaan sebagai fakta Hukum di atas, maka sudah sangat jelas peristiwa hukum yang terjadi dalam perkara a quo adalah peristiwa hukum dengan **kwalifikasi Wanprestasi**. Dengan demikian tindakan Penggugat mengajukan perkara a quo dengan kwalifikasi Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu kekeliruan yang fatal, yang mengakibatkan Gugatan Penggugat sudah sepatutnya tidak dapat diterima (*niet onvankelijike verklaard*).;

3.2. Bahwa surat pernyataan pengalihan penguasaan atas tanah **Nomor : 593/43/III/2018 tanggal 18 Maret 2018** pada Gugatan Penggugat, prosese penerbitannya dilandasi oleh surat yang mengandung cacat yuridis atau **non executable** sehingga tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa Perjanjian Jual Beli yang dibuat dibawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa adalah merupakan "**Misbruik Van Omstandigheden**" yang dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur **Pasal 1320 KUH.Perdata**;

3.3. Bahwa Surat Jual beli dan Hibah yang dijadikan dasar dan alasan Penggugat dalam gugatannya sangat diragukan keabsahannya, dikarenakan hibah tersebut tanpa mendapat persetujuan dari para tergugat II dan III.

Atau setidaknya-tidaknya

"Ijab dan Qabul atau Ikrar Tanah Hibah kepada Tergugat I tanpa disaksikan oleh Para Tergugat II dan III selaku Ahli Waris Alm. Sitti Hami."

"tidak pasti kapan (tanggal, bulan, tahun berapa) dan dimana Ijab dan Qobul atau Ikrar Hibah Tanah Alm. Sitti Hami kepada Tergugat I dilaksanakan, apakah dihadapan saksi-saksi, ataukah dihadapan Kepala Desa ataukah dihadapan Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT).;

Sangat jelas jika tidak ada persetujuan dari para ahli waris maka tanah tersebut dinyatakan telah dijual oleh orang yang tidak berhak untuk



menjualnya, oleh karena itu berdasarkan **Pasal 1471 KUHPerdara** jual beli tersebut batal. Maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada.;

3.4. Bahwa Pengurusan Pemisahan/Pemecahan sampai dengan Terbitnya Sertifikat Nomor : 00860 hasil Pemisahan dari SHM Nomor : 310 Atas Nama Alm. Hj. Sitti Hami bertentangan dengan kenyataan hukum sebab **sejak 19 Juli 2012 telah dibebani Hak Tanggungan Oleh PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk kemudian dipindahkan ke Bank Rakyat Indonesia (BRI) sampai dengan saat ini.**;

3.5. Bahwa Gugatan Penggugat Posita dan Petitumnya saling bertentangan, berkenaan dengan Sertifikat induk yang dipecahkan, dimana pada Posita 2 Gugatan Penggugat Menerangkan bahwa Tergugat I membawa Foto Copy Sertifikat hak milik tanah Nomor : 310 atas Nama Sitti Hami, dan pada pada Posita 9 Penggugat menerangkan bahwa telah terbit Sertifikat Nomor : 00860 atas nama Hj. Sitti Hami yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kolaka Utara, namun didalam Petitumnya pada Poin 4 Gugatan Penggugat menerangkan untuk menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah atas SHM Nomor : 00860 Nib : 21.08.01.09.01283 atas pemisahan dari SHM 00590 / Patowonua / 2019 S.U 00065 / Patowonua / 2019 seluas 144 m².

“Jika dicermati secara teliti hal diatas sudah sangat jelas bahwa Gugatan jelas kabur, sebab Sertifikat Induk yang mana yang telah dipecahkan yang dimaksud oleh Penggugat. Sehingga tidak jelasnya dasar objek Perkara akan menimbulkan kekacauan berpikir”.;

3.6. Bahwa didalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari Penggugat terhadap Tergugat I, pada posita 1 Gugatan Penggugat tertera kalimat *“telah terjadi kesepakatan secara lisan antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 10 Desember 2017 tentang proses jual beli sebidang tanah dan seluruh bangunan diatasnya dengan ukuran 7 x 23m atau seluas 161 m² yang terletak di Desa Patowonua, Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara”*, dengan harga Rp. 800.000,-/ Meter atau sejumlah Rp. 128.800.000, (serratus delapan puluh juta delapan ratus ribu rupiah). bahwa pada Posita 2 Gugatan Penggugat menerangkan bahwa Tergugat I membawa Foto Copy Sertifikat hak milik tanah Nomor : 310 atas Nama Sitti Hami, surat Hibah Nomor : 539/14/04/2008 tertanggal 30 April 2008 dari Alm. Hj. Sitti Hami dan surat pengalihan kepemilikan tertanggal 10 Februari 2017. Sementara pada posita 4 Penggugat mendalilkan sanggup membeli objek tanah dan bangunan tersebut dengan cara di angsur / cicil

Halaman 16 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



sampai lunas, begitupun Gugatan Penggugat pada Posita 5, 6,7,8 ,9 , 10,11,12, dan 13 Gugatan Penggugat, sudah sangat jelas bahwa Gugatan Penggugat Kepada Tergugat I dalah Gugatan yang didasarkan atau bersumber pada adanya suatu kesepakatan/Perjanjian, oleh karena itu apabila dalam Posita 23 Gugatan Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka Gugatan Penggugat dalam Posita nya telah secara nyata mencampuradukkan antara **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Gugatan Wanprestasi, atau tidak ada pemishan yang tegas antara dalil Perbuatan Pemplawan Hukum dan dalil Wanprestasi dalam Gugatan Penggugat.**

3.7. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh Penggugat dalam Positanya telah secara keliru mencampuradukkan atau tidak ada Pemisahan secara Tegas antara dalil Wanprestasi dan dalil Pebuatan Melawan Hukum, dimana juga dalam Petitum Gugatan Penggugat juga terdapat saling bertentangan atau inkonsistensi dengan hal-hal yang tertera dalam Posita Gugatan dimana dalam Posita 18, 19 Gugatan Penggugat melakukan tuntutan berdasar pada adanya dalil Wanprestasi.

Berdasarkan hal tersebut diatas, kami mohon agar Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

4. PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP (Plurium Litis Consortium)

4.1. Bahwa dalam surat Gugatan Penggugat tertanggal 29 Maret 2023, Penggugat mendalilkan pada Posita 2 huruf (b) bahwa Alm. Sitti Hami (Ibu Kandung dari Tergugat) telah memberikan sebidang tanah kepada Tergugat I sebagaimana dalam surat pernyataan pengalihan penguasaan bidang tanah secara sukarela (hiba) Nomor : 593/14/04/2008 tanggal 30 April 2008 dari Alm. Sitti Hami (*pemberi Hiba*) ke Tergugat I (*penerima hiba*) yang diketahui dan disaksikan serta ditandatangani oleh Kepala Desa/Pemerintah Desa Patowonua, Saksi Sdr. H. Mahyudin dan Sdr. Nasrum. Dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatsan dengan : Hj. Sitti Hami
- Sebelah Timur berbatsan dengan : Jalan
- Sebelah Selatan berbatsan dengan : Hasiba
- Sebelah Barat berbatsan dengan : Hj. Sitti Hami

Para saksi yang namanya tertuang dalam akta tersebut harus dijadikan Pihak dalam Perkara A quo.

Halaman 17 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



4.2. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 310 Atas Nama Alm. Sitti Hami yang didalilkan Penggugat dalam Gugatannya sejak 19 Juli 2012 telah dibebani Hak Tanggungan Oleh PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk kemudian dipindahkan ke Bank Rakyat Indonesia (BRI) sampai dengan saat ini, dan hal tersebut diketahui oleh Penggugat. Sebagaimana tertuang dalam **Surat Pengakuan Hutang Nomor : SPH : 8339868/4937/06/21 selama jangka waktu 36 (tiga puluh enam) Bulan**, dengan demikian tentunya PT. Bank Rakyat Indonesia seharusnya dijadikan pihak dalam perkara A quo namun oleh Penggugat tidak dijadikan Pihak dalam Perkaranya. Maka tentunya perkara A quo kurang Pihak.

4.3. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya pada Posita 8, dan 9 dimana Penggugat Telah membiayai dan mengurus pemisahan/pemecahan sertifikat milik atas nama Alm. Sitti Hami yang kemudian Terbitlah Sertifikat Nomor : 00860 yang diterbitkan oleh kementerian ATR/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kolaka Utara. Dengan demikian Terbitnya Sertifikat Nomor : 00860 tidak terlepas dari perbuatan dan tindakan Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kolaka Utara.;

Dengan demikian maka seharusnya ada pihak lain yang ditarik Penggugat sebagai Tergugat dalam Gugatannya, **yaitu : Kepala Desa/Pemerintah Desa Patowonua, Saksi Sdr. H. Mahyudin dan Sdr. Nasrum, PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI), Kementerian ATR/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kolaka Utara**, harus pula ikut di Gugat sebagai Pihak dalam perkara ini yang dimaksudkan Penggugat dalam Gugatannya akan tetapi oleh Penggugat tidak ditarik sebagai Tergugat.;

4.4. Bahwa hal ini telah menjadi dasar Mahkamah Agung RI dalam Putusannya Nomor ; 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan ;

" Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan for,il, harus dinyatakan tidak diterima' ;

Demikian pula bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor ; 1421 K/Sip/1972 tanggal 8 Juli 1976 menyatakan ;

" bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat".

Maka untuk mengungkap seterang-terangnya secara formil maupun materil dalam perkara a quo menjadi terhalang sehingga Gugatan menjadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak lengkap dan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, sehingga gugatan a quo mengandung **cacat eror in persona** dalam bentuk **Plurium Litis Consortium**.

Dengan demikian Gugatan Penggugat sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet ontvankelijke Verklaard**).

EKSEPSI TURUT TERGUGAT

1. Bahwa, yang dijadikan objek Gugatan oleh Penggugat dalam Perkara Nomor : 5/Pdt.G/2023/PN. Lss. Adalah Perbuatan Melawan Hukum, namun Dalil-dalil yang diajukan sebagai dasar Gugatan Penggugat dalam surat Gugatannya tanggal 29 Maret 2023 tidak secara jelas dan tegas menyatakan perbuatan mana yang dituduhkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum kepada Turut Tergugat.

Oleh karena Gugatan Penggugat tidak jelas maka harus dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM KONVENSI

Para Tergugat mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan jawaban dalam Konvensi perkara ini dan Para Tergugat dengan Tegas Menolak dalil-dalil penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Para Tegugat;

1. Bahwa pada pokoknya Para Tergugat dengan tegas menyatakan "**menolak**" seluruh dalil gugatan penggugat, sebagaimana tertuang dalam surat gugatan tertanggal 29 Juli 2023, kecuali yang telah Para Tergugat akui secara tegas;
2. Bahwa terhadap seluruh dalil jawaban Para Tergugat dalam eksepsi, mohon secara mutatis mutandis dinyatakan telah tertuang kembali dalam tanggapan dalam pokok perkara ini dan menjadi satu kesatuan yang utuh;
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada Posita 1 akan ditanggapi oleh Tergugat I :

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat pada Posita 1 Gugatannya tidak benar dan bohong belaka. Bahwa sebenarnya Tergugat I pada awalnya tidak mengenal Penggugat, dan Tergugat I tidak Pernah Menawarkan sebidang tanah kepada Penggugat, melainkan Tergugat I mempunyai sangkutan piutang dengan seseorang yang bernama **HERMIN Alias "Ibu Anto"**. Saat itu HERMIN Alias "**Ibu Anto**" mendatangi Tergugat I untuk ,menagih hutang namun Tergugat I belum bisa melunasi Hutang tersebut sehingga "**Ibu Anto**" Mendesak dan mempengaruhi Tergugat I agar Menjual tanah yang dalam Perkara ini menjadi Objek Perkara kepada Penggugat untuk hasil penjualan tanah tersebut digunakan untuk melunasi hutangnya, karena dalam Tekanan

Halaman 19 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

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)



dan desakan dari “Ibu Anto” untuk segera melunasi Hutangnya maka Tergugat I terpaksa mengikuti arahan dari “Ibu Anto” dan pada saat itulah pertemuan Tergugat I dengan Penggugat terjadi untuk pertama kalinya. Hal ini yang tidak dijelaskan atau di terangkan oleh Penggugat secara jelas awal mula Tergugat I bertemu dengan Penggugat.

bahwa Tergugat I membantah dalil Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat I menjual Tanah tersebut seharga Rp. 800.000- / Meternya atau sejumlah Rp. 128.000.000 (seratus dua puluh delapan juta rupiah). Bahwa sebenarnya pada saat Tergugat I bertemu dengan Penggugat, Tergugat tidak banyak berbicara melainkan yang berperan dalam hal ini adalah “Ibu Anto” yang menawarkan Penggugat kalau Tergugat I ingin Menjual tanahnya, bahwa karena dalam tekanan dan dihantui oleh hutang Tergugat I hanya ikuti apa yang diperintahkan oleh “Ibu Anto”. **Harusnya Penggugat juga menarik HERMIN Alias “Ibu Anto” dalam perkara ini karena HERMIN Alias “Ibu Anto” yang mempertemukan Penggugat dengan Tergugat saat itu;**

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada Posita 2 akan ditanggapi oleh Tergugat I Bahwa tidak benar dalil Gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat I menawarkan tanah yang akan dijual kepada Penggugat dengan membawa foto copy bukti kepemilikan berupa :
 1. Foto Copi Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor : 310 atas Nama Sitti Hami,
 2. Surat Pernyataan Penguasaan sebidang tanah secara sukarela (HIBA) Nomor : 593/14/04/2018 tanggal 30 April 2018 dari Alm. Hj. Sitti Hami,
 3. Surat Pernyataan secara Tertulis yang ditandatangani diatas Materei tentang pengalihan tanah oleh Hj. Sitti Hami kepada Tergugat I tanggal 10 Februari 2017.;
5. Bahwa Para Tergugat dengan tegas menyatakan “menolak” dan sangat meragukan Surat Pernyataan Pengalihan sebagaimana yang Penggugat sebutkan dalam posita 2 dalam gugatannya, bahwa faktanya Alm. Sitti Hami tidak pernah membuat dan atau memberikan surat pernyataan pengalihan dan atau memberikan hibah kepada siapapun Termasuk Tergugat I, II, dan III sebagai ahli waris. **Dimana sewaktu Alm. Hj. Sitti Hami Masih Hidup dan berkedudukan sebagai Tergugat III dalam Gugatan Perkara Nomor : 8/Pdt.G/2022/PN.Lss dalam Resume Mediasi Tergugat pada tanggal 21 Juli 2022 dan dalam Jawaban Gugatan pada Perkara sebelumnya Alm. Sitti Hami selaku Tergugat III dalam perkara tersebut sudah membantah secara Tegas tentang hibah tersebut.**



Pada dasarnya hibah sah dan akibatnya berlaku bagi para pihak jika penerima hibah telah menerima dengan tegas pemberian tersebut (**dengan akta notaris**). Hal ini diatur sebagaimana dalam **Pasal 1683 jo. Pasal 1682 KUHPerdara; Pasal 1682 KUHPerdara:**

"Tiada suatu penghibahan pun kecuali termaksud dalam Pasal 1687 dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris dan bila tidak dilakukan demikian maka penghibahan itu tidak sah."

Pasal 1683 KUHPerdara:

"Tiada suatu penghibahan pun mengikat penghibah atau mengakibatkan sesuatu sebelum penghibahan diterima dengan kata-kata tegas oleh orang yang diberi hibah atau oleh wakilnya yang telah diberi kuasa olehnya untuk menerima hibah yang telah atau akan dihibahkannya itu. Jika penerimaan itu tidak dilakukan dengan akta hibah itu maka penerimaan itu dapat dilakukan dengan suatu akta otentik kemudian, yang naskah aslinya harus disimpan oleh Notaris asal saja hal itu terjadi waktu penghibah masih hidup; dalam hal demikian maka bagi penghibah, hibah tersebut hanya sah sejak penerimaan hibah itu diberitahukan dengan resmi kepadanya."

Bahwa oleh karena **hibah tersebut tidak sah secara hukum**, maka mohon kepada majelis hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau stidaktidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

6. Bahwa Tergugat I secara Tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada Posita 5 dalam kurun waktu mulai tanggal 12 Desember 2017 sampai dengan 28 April 2019 Penggugat melakukan pembayaran sejumlah Rp. 106.200.000 (seratus enam juta dua ratus ribu rupiah) yang kesemuanya diterima oleh Tergugat I. Bahwa secara Tegas Tergugat 1 Menolak dalil tersebut, bahwa faktanya Tergugat I mengambil uang sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dari Penggugat kemudian uang itu Tergugat I langsung serahkan Kepada 'Ibu Anto' sebagai pembayaran hutang Tergugat I. dan Terakhir Tergugat I diberi uang oleh Penggugat sekaligus sebagai Pembayaran Terakhir yang didalilkan Penggugat disertai dengan Kwitansi Pelunasan dengan total jumlah sebesar Rp. 128.000.000 (seratus dua puluh delapan juta rupiah) dan Tergugat I dipaksa untuk bertanda tangan oleh Penggugat.
7. Bahwa Tergugat 1 dengan ini menyatakan bahwa apa yang didalilkan Penggugat pada Posita 6 dan 7 Gugatan Penggugat adalah karangan belaka. Bahwa sebenarnya Tergugat 1 tidak pernah membuat atau meminta kepada Alm. Hj. Sitti hami (orang tua Tergugat) tentang Surat perjanjian jual beli dan



surat pernyataan pengalihan hak milik, melainkan Penggugatlah yang berupaya mengadakan surat-surat tersebut dan melakukan segala cara dan pola licik Bersama dengan HERMIN Alias “Ibu Anto” agar supaya Alm. Sitti Hami seolah-olah telah memberikan hibah dan surat peralihan kepemilikan kepada Tergugat I.;

8. Bahwa Posita 8 Gugatan Penggugat semakin mengada-ada, bahwa sebenarnya Tergugat I tidak pernah menerima Uang dan tidak pernah mengurus pemisahan/pemecahan sertifikat, dan Tergugat 1 tidak pernah menghadap pada Kantor Notaris manapun serta tidak pernah menghadap pada Kantor Pertanahan Kolaka Utara.
9. Bahwa Para Tergugat dengan secara Tegas “menolak” dan tidak benar dalil Gugatan Penggugat pada Posita 9 dan 10 dimana Penggugat mendalilkan seolah-olah Penggugat, Tergugat I dan Alm. Sitti Hami pernah bertemu. Karena dalam posita 9 dan 10 Penggugat mendalilkan bahwa sesuai kesepakatan Bersama dan sepakat tentang penetapan harga tanah yang disepakati yakni Rp. 128.000.000 dan tentang surat pernyataan Tertulis (secara tulis tangan) bahwa benar Alm. Sitti Hami telah memberikan Hibah kepada Tergugat I. bahwa Dalil Penggugat tersebut diatas adalah sangat mengada-ada kebohongan semata, bahwa sebenarnya **Alm. Sitti Hami tidak pernah bertemu dengan Penggugat** dan sudah sangat jelas Bahwa Alm. Sitti Hami tidak pernah memberikan surat hibah kepada siapapun.;
10. Bahwa Para Tergugat secara tegas menyatakan “menolak” dalil Penggugat pada Posita 11. Bahwa faktanya objek sengketa tersebut sudah lama dikontrakkan oleh Alm. Sitti Hami. Dimana Alm. Sitti Hami memberikan amanah kepada Tergugat II untuk mengurus dan mendirikan bangunan diatas tanah tersebut untuk kemudian dikontrakkan. Bahwa uang sewa dari objek tersebut tidak lain diperuntuhkan untuk biaya hidup dan biaya pengobatan serta untuk kesehatan Alm. Sitti Hami seamasa hidupnya selaku Pemilik Sah objek tersebut. Dan pada faktanya bahwa selama objek tersebut dibangun rumah oleh Tergugat II dan kemudian mengontrakkannya tidak pernah Tergugat I terlibat dalam hal sewa menyewa objek tersebut, melainkan sepenuhnya diserahkan kepada Tergugat II melalui amanah dari Pemilik sah Objek Tersebut yakni Alm. Sitti Hami (orang tua tergugat).;
11. Bahwa Tergugat I menolak dan membantah secara Tegas atas dalil pada Posita 12 Gugatan Penggugat yang mengatakan bahwa Tergugat I meminta dan memohon agar orang yang menyewa tempat tersebut tingaal sampai masa kontrakannya habis, dan Tergugat I menyatakan bahwa sisa



pembayaran Penggugat untuk harga tanah dianggap lunas oleh Tergugat I dan juga disetujui oleh Alm. Sitti Hami, ini merupakan Kebohongan belaka yang diutarakan oleh Penggugat, seolah-olah Penggugat pernah bertemu dan melakukan kesepakatan dengan Alm. Sitti hamy berkaitan dengan Objek tersebut.

12. Bahwa Tergugat I menolak secara Tegas apa yang didalilkan Penggugat pada Posita 13 bahwa Tergugat 1 menyerahkan bukti sertifikat nomor : 00860 sebagai tanda pelunasan Penggugat atas transaksi jual beli, hal ini merupakan kebohongan dan karangan Penggugat semata. Bahwa tidak pernah menyerahkan sertifikat kepada penggugat.

13. Bahwa pada Posita 14 Gugatan Penggugat akan dijawab oleh Tergugat II Bahwa Tergugat II secara tegas menyatakan "menolak" apa yang disangkakan oleh Penggugat dalam Gugatannya. Bahwa sebenarnya Tergugat II hanya ingin meminta kejelasan kepada Penggugat tentang proses pembelian objek tersebut. Namun Penggugat tidak memberikan Bukti pembelian kepada Tergugat II, melainkan hanya memberikan Kwitansi pengambilan uang oleh Tergugat I. sehingga Tergugat II merasa ada yang salah dan keliru dalam proses pembelian objek tersebut oleh Penggugat, ;

14. Bahwa pada Posita 15 Gugatan Penggugat akan dijawab oleh Tergugat II Bahwa Tergugat II secara tegas menyatakan "menolak" apa yang disangkakan oleh Penggugat dalam Gugatannya. Bahwa sebenarnya Tergugat II Beritikad baik ingin menyelesaikan kekeliruan proses pembelian yang dilakukan oleh Tergugat atas Objek a qou, sehingga Tergugat II menengahi persoalan tersebut dan meminta Penggugat untuk memberikan bukti yang sah jika memang benar orang tua Para Tergugat (alm. Sitti hamy) telah mengeluarkan Akta hibah dan Pernyataan Pengalihan Tanah kepada Tergugat I dan Penggugat telah melakukan proses pembelian objek perkara dengan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Akan tetapi oleh Penggugat tidak mampu membuktikan, namun Tergugat II tetap berupaya untuk Beritikad baik dan akan bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh Penggugat karena Tergugat I. sehingga pada saat Mediasi Tergugat II memberikan tawaran kepada Penggugat. Bahwa Tergugat II akan menggantikan Lokasi A quo dengan Lokasi lain sesuai dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat, atau dengan Proses pengembalian Jumlah uang yang telah diambil oleh Tergugat I dari Penggugat namun dengan cara dicicil dalam jangka waktu 2 (dua) Tahun Tergugat II akan Menggantikan Kerugian Penggugat tersebut. ;



15. Bahwa Para Tergugat kembali secara Tegas “menolak” apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya pada Posita 16. Bahwa Para Tergugat jauh sebelum Penggugat memasukkan Gugatannya pertama kali pada Pengadilan Negeri Lasusua, melalui upaya Mediasi diluar Pengadilan, baik itu di Kantor Desa, Kecamatan bahkan di Kantor Kepolisian, Para Tergugat sudah menawarkan sebuah solusi untuk menyelesaikan permasalahan ini, sebagaimana yang telah dijelaskan pada jawaban diatas poin 14, dimana Tergugat II sudah menawarkan untuk menggantikan sebuah lokasi yang strategis dan atau menggantikan nilai kerugian yang dialami Penggugat dengan cara pembayaran seperti apa yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat I yakni dengan cara di cicil selama 2 (dua) tahun, namun Penggugat tidak menerima tawaran itu.

Bahkan dalam posita ini Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat sudah tidak mau bertemu dengan Penggugat, dalil ini Merupakan suatu kebohongan yang nyata didalilkan oleh Penggugat, sebab dalam setiap proses penyelesaian, baik pada saat para Tergugat dilaporkan tentang dugaan penipuan, Penggelapan, bahkan sampai menjadi Tergugat pada Persidangan sebelumnya Para Tergugat selalu Kooperatif hadir dalam setiap pertemuan dan tetap membuka ruang mediasi dengan Penggugat, namun Penggugat tetap melakukan pola licik sampai Alm. Sitti Hami Meninggal Dunia Penggugat masih berupaya mengarang sebuah cerita bohong dalam gugatannya.

Bahwa pada persidangan sebelumnya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menentukan waktu akan datang bersilaturahmi kerumah Tergugat untuk membahas dan mencari solusi terbaik dalam permasalahan ini, dan pada saat itu Para Tergugat menunggu selama 2 (dua) Minggu lamanya namun **Penggugat maupun Kuasa Hukumnya tidak hadir malah justru melayangkan surat Somasi sebagaimana dalam Posita 20 Gugatan Penggugat dan dilanjutkan dengan memasukkan kembali Gugatan setelah Penggugat mencabut Gugatan sebelumnya dalam Perkara Nomor : 8/Pdt.G/2022/PN.Lss.** namun dalam Posita ini Penggugat membalikkan fakta tersebut, memainkan drama licik menyudutkan Para.Tergugat.;

16. Bahwa pada Posita 17 Gugatan Penggugat akan dijawab oleh Tergugat III
Bahwa Tergugat III secara tegas menyatakan “menolak” apa yang disangkakan oleh Penggugat dalam Gugatannya yang mendalilkan bahwa pada saat Mediasi tanggal 15 Oktober 2020 di Kantor Kecamatan Lasusua Tergugat IV mengakui dengan mengatakan “ **bahwa benar tanah yang**



dibeli Penggugat adalah milik Tergugat I atas hibah dari Tergugat III akan tetapi Tergugat I belum bisa menjual tanah tersebut sebelum Tergugat III meninggal dunia atau wafat” Bahwa apa yang didalilkan Penggugat Tersebut adalah dalil yang mengada-ada bahwa Tergugat III tidak pernah berkata demikian pada saat Mediasi Tersebut.;

17. Bahwa pada Posita 18 Gugatan Penggugat akan dijawab oleh Tergugat I Bahwa Tergugat I secara tegas menyatakan “*menolak*” apa yang disangkakan oleh Penggugat dalam Gugatannya yang menyatakan bahwa pada bulan November 2022 Tergugat I bertemu dengan Penggugat di jalan raya Desa Patowonua dan memohon Maaf serta berjanji kepada Penggugat untuk mengembalikan uang milik Penggugat, dalil tersebut merupakan kebohongan yang berulang dilakukan oleh Penggugat, bahwa pada faktanya Tergugat I tidak Pernah mengatakan demikian kepada Penggugat.;

18. Bahwa pada Posita 19 dalil Penggugat semakin mengada-ada, sangat pandai berbohong dan membalikkan fakta yang sebenarnya, dimana penggugat mengatakan bahwa Penggugat mencabut gugatannya untuk memberi kesempatan kepada Para Tergugat, merupakan alasan yang tidak benar, sangat jelas alasan dalam Replik Penggugat pada persidangan sebelumnya dalam perkara yang sama, bahwa “**Penggugat tidak melakukan Replik karena akan mencabut gugatannya**” dengan alasan ada beberapa hal yang akan diperbaiki, tidak ada alasan dalam fakta persidangan sebelumnya yang mendalilkan alasan pencabutan gugatan **Nomor : 8/Pdt.G/2022/Pn.Lss** untuk memberikan kesempatan kepada para Tergugat mengembalikan uang Penggugat atau menyerahkan objek tanah beserta bangunan di atasnya, sehingga dari sini dapat disimpulkan bahwa mulai dari Posita 1 sampai dengan posita 19 Penggugat hanya mengarang cerita berusaha memainkan “**cara licik**” seolah-olah ingin dibela secara baik oleh Hukum namun tidak menghargai hukum itu sendiri, merasa paling benar (selaku Penggugat) namun **Mengarang Cerita Bohong.;**

19. Bahwa pada Posita 21 Gugatan Penggugat akan dijawab oleh Turut Tergugat Bahwa Turut Tergugat secara tegas menyatakan bahwa pada saat ingin mengontrak lokasi yang menjadi objek perkara, tidak 1 (satu) orang pun yang Turut Tergugat temui saat mencari tahu pemilik lokasi tersebut yang berkata bahwa tanah/lokasi tersebut adalah milik **A. MUSLIM** sebagai Penggugat, melainkan Semua menjawab itu lokasi milik **Alm. Sitti Hami**. Dan Turut Tergugat diarahkan untuk bertemu kepada Tergugat II selaku anak dari Alm. Sitti hami jika ingin mengontrak lokasi tersebut. ;



20. Bahwa Para Tergugat secara tegas menyatakan “menolak” apa yang didalilkan dalam gugatan Penggugat pada Posita 22. Bahwa Penggugat adalah “**pembeli yang beritikad baik**” ada kriteria yang harus dipenuhi oleh Penggugat.

Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan menyatakan antara lain sebagai berikut :

“ melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan ”

dengan kata lain Penggugat dalam melakukan jual Beli harus melakukan pemeriksaan secara seksama fakta materil (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan ha katas tanah.

Bahwa ketidak telitian Penggugat semakin jelas dan terbukti apabila yang dimaksud tanah pobjek sengketa yang dibeli Penggugat adalah menunjuk pada lokasi tanah yang dikuasai oleh Tergugat I.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1923 K/Pdt/2013 yang menyatakan “ mahkamah Agung dalam Perkara ini menilai bahwa pembelian bukan pembeli yang beritikad baik, meskipun telah memegang penuh sertifikat ha katas tanah atas Namanya sejak tahun 1999 dan 2000, karena pada waktu pembelian dia dianggap tidak mencermati obyek tanah yang nyatanya dikuasai oleh orang lain”.

Dari Penjelasan diatas sudah sangat jelas bahwa Penggugat bukanlah Pembeli yang Beritikad Baik.;

21. Bahwa Para Tergugat menolak dalil Penggugat pada Posita 27 Gugatannya dimana Penggugat Menuntut pembayaran uang paksa sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) selain tidak beralasan dan haruslah ditolak berdasarkan pada **Yurisprudensi Mahkamah Agung 26 Februari 1973 Nomor : 79 K/SIP/1972** yang menyatakan :

“ uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang ”

22. Bahwa dalil Pengugat pada Posita 23, 24, 25, 26 dan 28 akan ditanggapi oleh Para Tergugat.

Bahwa pada dasarnya tindakan Tergugat I, II, III, **sampai dengan saat ini tetap berdedoman pada aturan yang berlaku tanpa diskriminasi,**



intimidasi, intervensi. Dan Tergugat I, II, III, tetap menjunjung tinggi Hak Asasi Manusia.

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat dalam Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan Gugatan balas terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi ;
2. Para Tergugat mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi, dan jawaban dalam Pokok Perkara tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam pokok perkara ini dan Para Tergugat dengan Tegas Menolak dalil-dalil penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Para Tergugat ;
3. Bahwa Tanah yang Terletak di Desa Patowonua, Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara, Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 310 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kolaka Tanggal 28 Desember 2001 dengan Luas 2.440 M² a
dengan Batas-batas :
Sebelah Timur : Berbatasan dengan jalan
Sebelah Utara : Berbatasan dengan jalan
Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Sabrun
Sebelah Barat : Berbatasan dengan Hj. Maryamah
Pemilik Sah sampai saat ini adalah Alm. Sitti Hami (Ibu Kandung Para Tergugat).
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi Menegaskan jika Tergugat Rekonvensi dalam Perkara a quo, cenderung sangat ngotot untuk menguasai Tanah Alm. Sitti Hami (Ibu Kandung Para Tergugat). Tanpa dasar Hukum yang jelas sebagaimana fakta-fakta yang terjadi.
5. Bahwa dalam proses jual beli tanah antara Tegugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi terdapat kejanggalaan diantaranya :
 - 5.1. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ingin menguasai tanah dengan cara paksa dengan cara Licik, Tanpa sepengetahuan Pemilik Sah tanah tersebut yakni Alm. Sitti Hami (Ibu Kandung Para Tergugat). yang menurut Penggugat Konvensi Tergugat Rekonvensi diperoleh dari Tergugat I Konvensi yang pada dasarnya tidak memiliki



Hak atas tanah tersebut, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

5.2. Bahwa Terbitnya Sertifikat Nomor : 00860 atas Pemecahan dari Sertifikat Induk Nomor : 310 serta surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas sebidang tanah Nomor : 593/43/III/2018 Tanpa adanya Pengajuan Permohonan dari Alm. Sitti Hami (Ibu Kandung Para Tergugat). sebagai pemilik yang Sah adalah penerbitannya tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.;

6. Bahwa pasal 1365 KUHPdata berbunyi :

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

Bahwa syarat-syarat untuk dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adalah :

- Harus ada Perbuatan, artinya setiap perbuatan ini baik bersifat positif maupun yang bersifat negative, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
- Ada kerugian;
- Perbuatan itu harus melawan hukum;
- Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian adanya kesalahan;

Bahwa, dengan tidak ada hubungan hukum antara Tergugat II, III, Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi diamsukkan sebagai pihak dalam perkara ini, jelas merugikan Tergugat II, III, Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat, kerugian mana menurut hukum sepatutnya dipikul dan dipertanggung jawabkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.;

7. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak berdasar hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Para Tegugat II, III, Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat. atau dengan kata lain Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Para Tergugat II, III, Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat.;**

8. Bahwa oleh Karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagaimana Para Tegugat II,

Halaman 28 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III, Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat uraikan diatas, maka sangatlah beralasan dan wajar jika Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti rugi terhadap setiap kerugian yang diterima oleh Para Tergugat II, III, Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat.

Bahwa menurut perhitungan kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat II, III, IV Konvensi. :

- Materiil sebesar Rp. 250.000.000, (dua ratus lima puluh juta rupiah)
- Inmateriil Sebesar Rp. 15.000.000, (lima belas juta rupiah)

Atau jumlah yang dianggap wajar dan patut menurut Peradilan, yang harus dibayar seketika dan sekaligus oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.;

9. Bahwa untuk menjamin agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersedia untuk menjalankan isi putusan, maka layak dan patut apabila Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di hukum untuk membayar denda atas keterlambatan melaksanakan putusan sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) per hari, terhitung sejak putusan perkara a quo diucapkan oleh majelis hakim di depan persidangan sampai dengan dilaksanakan putusan atas perkara a quo.;

Maka berdasarkan Hal-hal tersebut di atas Para Tergugat I, II, III, Konvensi/Penggugat II, III, Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat, Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lasusua Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili serta Memutus Perkara a quo untuk menjatuhkan Putusan sebagai beriku :

PRIMAIR :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM KONVENSI

1. Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat di terima (*Niet Ontvankeljk verklaard*);
2. Menerima Jawaban Para Tergugat untuk Seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI

Halaman 29 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

Disclaimer

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



1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Para Tergugat I, II, III, Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Alm. Hj. Sitti Hami (Ibu Kandung Para Tergugat) adalah pemilik satu-satunya atas sebidang tanah yang Terletak di Desa Patowonua, Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara, Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 310 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kolaka Tanggal 28 Desember 2001 dengan Luas 2.440 M².;
3. Menyatakan Tidak Sah dan tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat atas Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah Nomor : 00860 Nib. 21.08.01.09.01283 hasil Pemisahan dari Sertifikat Induk Nomor : 310 Seluas 144 M² yang diterbitkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kolaka.;
4. Menyatakan tidak Sah dan tidak mempunyai Hukum Mengikat atas Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas sebidang tanah Nomor : 593/43/III/2018 tanggal 18 Maret 2018.;
5. Menyatakan Menurut Hukum bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.;
6. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar Ganti Rugi kepada Penggugat II, III, Rekonvensi dan Turut Tergugat :
 - Kerugian Materil Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
 - Kerugian Imateril Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah).
7. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) per hari, terhitung sejak putusan perkara a quo diucapkan oleh majelis hakim didepan persidangan sampai dengan dilaksanakan putusan atas perkara a quo.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER :

Atau bila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 310 Desa/ Kel. Lasusua Atas nama Pemilik : SITTI HAMI yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka tanggal 28 Desember 2001, telah dibubuhi materai cukup dan setelah diperiksa dan diteliti sesuai dengan fotokopi (tanpa asli) diberi tanda P-1;
2. Foto Copy Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah Secara Suka rela (Hiba) Nomor : 593/14 / 04 2008 antara SITTI HAMI dan SUADE dengan saksi An. H. Mahyudin, Syamsurijal (Tergugat III) dan Nasrum yang diketahui dan ditandatangani Kepala Desa Patawonua (Sdr.MUSLIADI, S.H.,M.M.), telah dibubuhi materai cukup dan setelah diperiksa dan diteliti sesuai dengan fotokopi (tanpa asli) diberi tanda P-2;
3. Foto Copy sesuai Aslinya, SURAT PERNYATAAN SITI HAMI tgl 10 Februari 2017, Foto Copy KTP Sitti Hami dan Dokumentasi Foto Almarhumah Siti Hami saat itu, telah dibubuhi materai cukup dan setelah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya diberi tanda P-3;
4. Bukti-bukti Kwitansi Pembayaran sebidang tanah secara diangsur Pihak Penggugat Kepada Tergugat I (SUADE) Fotokopi 17 (tujuh belas) lembar kwitansi pembayaran dari Andi Muslim kepada Suade tanggal 12 Desember 2017, tanggal 1 Februari 2018, tanggal 27 Februari 2018, tanggal 17 Maret 2018, tanggal 7 Maret 2018, tanggal 12 Maret 2018, tanggal 5 April 2018, tanggal 20 April 2018, tanggal 27 Juli 2018, tanggal 11 Agustus 2018, tanggal 20 Agustus 2018, tanggal 24 Agustus 2018, tanggal 27 Agustus 2018, tanggal 3 September 2018, tanggal 6 Januari 2019, tanggal 16 Februari 2019, tanggal 15 April 2019, tanggal 28 April 2019, telah dibubuhi materai cukup dan setelah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya diberi tanda P-4;
5. Foto Copy sesuai aslinya adalah Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor : 593/43/III/2018 tanggal 28 Maret 2018 anta Hj. ST Hami (Orang Tua Para Tergugat) dengan Pihak Penggugat (A. MUSLIM), telah dibubuhi materai cukup dan setelah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya diberi tanda P-5;
6. Foto Copy Surat Pengantar Keterangan Hilang Pemerintah Ddesa Nomor : 470/06/II/2018 ditandatangani langsung oleh Kepala Desa Patawonua Bpk. MUSLIADI, S.H.,M.M., selaku Kepala Desa Patowonua, telah dibubuhi materai cukup dan setelah diperiksa dan diteliti sesuai dengan fotokopi (tanpa asli) diberi tanda P-6;

Halaman 31 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

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

7. Foto Copy sesuai Asli Sertifikat Tanah Hak Milik An. ST. HAMI nomor 00860 Tahun 2019, telah dibubuhi materai cukup dan setelah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya diberi tanda P-7;
8. Foto Copy sesuai asli Surat Pengantar Rekomendasi No. 591/29/2022 ditandatangani Camat Lasusua tgl 31 Januari 2022 dan Berita Acara mediasi sengketa tanah pada Kantor Kecamatan Lasusua, telah dibubuhi materai cukup dan setelah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya diberi tanda P-8;
9. Foto Copy sesuai asli Surat Pemberitahuan / Peringatann yang ditujukan kepada Tergugat I (SUADE) dan Turut Tergugat (YUSRABIA) tanggal 10 Feb 2023, telah dibubuhi materai cukup dan setelah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya diberi tanda P-9;

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

1. Sitti Herming, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi hadir di persidangan sehubungan dengan masalah jual beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat;
 - Bahwa awalnya Tergugat I memiliki hutang kepada Saksi dan Saksi selalu menagih tetapi Tergugat I tidak memiliki uang untuk membayar hutangnya kemudian Tergugat I menawarkan tanahnya kepada Saksi, namun Saksi tidak berminat sehingga Tergugat I menyuruh Saksi untuk mencari pembeli tanahnya, kemudian Saksi teringat Penggugat pernah mengatakan sedang mencari tanah sehingga Saksi mempertemukan Tergugat I dengan Penggugat;
 - Bahwa Tergugat I datang ke rumah Saksi, kemudian Saksi yang mengantarkan Tergugat I ke rumah Penggugat;
 - Bahwa saat itu Tergugat I sempat memperlihatkan fotokopi surat hibah tanah dari orangtuanya kepada Tergugat I;
 - Bahwa saat itu terjadi kesepakatan jual beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat dan Penggugat memberikan uang muka sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 - Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak tahu dengan harga berapa Tergugat I menjual tanahnya kepada Penggugat karena Saksi tidak terlalu mendengar pembicaraan antara Tergugat I dan Penggugat saat itu;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat sudah melunasi pembayaran tanah tersebut atau belum;

Halaman 32 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah menerima uang muka penjualan tanahnya, saat itu Tergugat I membayar sebagian hutangnya kepada Saksi;
- Bahwa menurut pengakuan Tergugat I saat itu, dia menjual tanahnya karena sedang membutuhkan uang untuk keperluan merawat ibunya, untuk membeli popok, susu dan makanan;
- Bahwa Saksi tidak mengingat lagi siapa saja yang bertandatangan dalam surat hibah tersebut dan menurut Tergugat I, disuruh oleh ibunya untuk menjual tanah yang menjadi bangiannya tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat membeli tanah milik Tergugat I tidak secara tunai melainkan diangsur;
- Bahwa Tergugat I sudah lama memiliki hutang kepada Saksi kurang lebih sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah menerima uang muka pembayaran tanahnya dari Penggugat, saat itu Tergugat I memberikan uang kepada Saksi sejumlah Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
- Bahwa sampai saat ini hutang Tergugat I tersebut belum lunas tetapi menurut Tergugat I akan membayarnya kapan-kapan;
- Bahwa Saksi hanya mengantarkan Tergugat I bertemu dengan Penggugat di rumah Penggugat, kemudian mereka berdua yang membicarakan tentang jual beli tanah tersebut dan Saksi tidak ikut campur;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sebelumnya Tergugat I sudah kenal dengan Penggugat;
- Bahwa jarak Saksi dengan Tergugat I dan Penggugat sekitar 2 (dua) meter saat mereka membicarakan jual beli tanah tetapi saat itu Saksi tidak terlalu memperhatikan pembicaraan mereka;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, saat itu Penggugat I memberikan uang tanda jadi sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) beserta kwitansi pembayaran kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I menyerahkan uang sejumlah Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) kepada Saksi;
- Bahwa sejak saat itu sampai sekarang, Tergugat I tidak pernah lagi membayar hutangnya kepada Saksi dan Saksi menganggap sudah selesai tetapi Tergugat I pernah mengatakan akan membayar sisa hutangnya kapan-kapan saja saat sudah memiliki uang;
- Bahwa Saksi hanya 1 (satu) kali menemani Tergugat I bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang pembayaran tanah tersebut yang selanjutnya;

Halaman 33 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan ibunya Tergugat I dan pernah bertemu di rumah Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak pernah menanyakan atau mengkonfirmasi tentang surat hibah tanah tersebut kepada ibu Tergugat I;
- Bahwa Saksi membenarkan kwitansi tersebut yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I saat itu (diperlihatkan bukti-P4 di persidangan);
- Bahwa Saksi sudah lama kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah sopir mobil langganan Saksi saat ke Kendari;
- Bahwa Saksi sudah lama juga kenal dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi sudah tidak ingat lagi kapan terjadi transaksi jual beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat, sekitar tahun 2000an;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi, saat itu ibu dari Tergugat I masih hidup;
- Bahwa saat itu Saksi mencari pembeli tanah untuk Tergugat I karena Saksi ingin agar Tergugat I membayar hutangnya kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tidak ingat berapa luas tanah dalam surat hibah yang diperlihatkan oleh Tergugat I;
- Bahwa saat itu Tergugat I tidak memperlihatkan sertifikat tanah kepada Saksi dan hanya surat hibah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, ibu dari Tergugat I bernama Sitti Hami;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat I mempunyai 2 (dua) orang saudara kandung yaitu Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa Penggugat saat itu melihat saat Tergugat I menyerahkan uang sejumlah Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) kepada Saksi karena uang tersebut diserahkan di rumah Penggugat;
- Bahwa Penggugat mengetahui masalah hutang piutang antara Tergugat I dengan Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Penggugat telah melunasi pembayaran harga tanah kepada Tergugat I atau belum;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang luas dan batas-batas objek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sudah ada bangunan rumah di atas objek sengketa saat Penggugat membeli tanah tersebut;
- Bahwa menurut informasi yang Saksi dengar, bangunan kios yang ada di atas objek sengketa disewa oleh orang lain namun Saksi tidak tahu siapa yang menyewa;

Halaman 34 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

Disclaimer

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

Halaman 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang Saksi lihat, kios tersebut digunakan untuk menjual barang campuran dan sayur-sayuran;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, objek sengketa tersebut adalah tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat membeli tanah tersebut beserta dengan bangunan yang ada di atasnya;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada surat jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I atau tidak;
 - Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I;
 - Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah keseluruhan milik orangtua Para Tergugat;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah milik orangtua Para Tergugat tersebut memiliki sertifikat;
 - Bahwa menurut cerita dari Tergugat I, sertifikat tanah milik orangtua Para Tergugat tersebut dimasukkan ke bank oleh saudaranya untuk jaminan utang kredit;
 - Bahwa Saksi tidak tahu di bank apa sertifikat tersebut dimasukkan dan utang kredit untuk keperluan apa;
 - Bahwa Saksi pernah mendengar cerita dari Penggugat bahwa Penggugat pernah mengirimkan uang pembayaran tanah kepada Tergugat I saat Tergugat I sedang berada di Kota Palopo namun Saksi tidak tahu berapa jumlahnya;
 - Bahwa saat itu Tergugat I pernah menawarkan tanahnya kepada Saksi sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dengan cara dicicil, namun Saksi tidak mau karena tidak sedang membutuhkan tanah;
 - Bahwa Saat ini orangtua Para Tergugat sudah meninggal dunia;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah saat ini tanah yang dibeli oleh Penggugat sudah bersertipikat atau belum;
 - Bahwa Sepengetahuan Saksi, Penggugat belum pernah tinggal atau menguasai objek sengketa sejak membeli tanah tersebut;
2. Musliadi, S.H., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Saksi hadir di persidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat I;
 - Bahwa Saksi menjadi kepala Desa Patowonua sejak tahun 2007 sampai dengan bulan Juni 2023;
 - Bahwa surat bukti surat P-2, P-5 dan P-6 dikeluarkan oleh selaku kepala Desa Patowonua saat itu;

Halaman 35 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2008 awalnya Tergugat I datang ke rumah Saksi untuk mengurus surat pengalihan hibah dikarenakan akan menjual tanah dimana menurut Tergugat I, tanah tersebut adalah miliknya pembagian dari orangtuanya kemudian Saksi mengatakan tidak bisa menerbitkan surat pengalihan sebelum ada pembagian tanah kepada semua saudara Tergugat I dan saat itu Tergugat I mengatakan bahwa tanah milik orangtuanya telah dibagikan kepada Para Tergugat, kemudian Saksi menyarankan agar Tergugat I membuat surat hibah dan Saksi membuat konsep surat hibah kemudian dibawa pulang oleh Tergugat;
- Bahwa sekira 10 (sepuluh) hari kemudian, Tergugat I datang lagi ke rumah Saksi dengan membawa surat hibah yang menurutnya sudah disepakati oleh semua pihak dan surat tersebut sudah ditandatangani oleh ibu dari Tergugat I dan para saksi kemudian Saksi menandatangani surat tersebut;
- Bahwa awalnya Saksi mengetahui Penggugat membeli tanah dari Tergugat I dari penyampaian Tergugat I sendiri yang menyatakan akan menjual tanahnya kepada Penggugat karena memiliki hutang kepada Penggugat sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), namun Tergugat I tidak mampu membayarnya sehingga menjual tanahnya sebagai pelunasan hutang, kemudian Saksi memfasilitasi pembuatan surat penjualan tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat I datang ke rumah Saksi dan mengatakan akan menjual tanahnya pada tahun 2018;
- Bahwa saat itu pernah terjadi masalah mengenai tanah milik orangtua Para Tergugat dengan Hasiba, kemudian dilakukan mediasi di Polres Kolaka Utara antara Para Tergugat termasuk ibu Para Tergugat yaitu Sitti Hami dengan Hasiba, kemudian terjadi kesepakatan dan menurut Sitti Hami, bahwa tanah tersebut merupakan bagian milik Tergugat I;
- Bahwa sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat muncul saat Penggugat ingin menguasai tanah sengketa, kemudian ada penolakan dari Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa Saksi mengetahui telah terjadi transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dari penyampaian Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan orang yang bernama H. Mayudin yaitu adik kandung dari Sitti Hami sedangkan Nasrun adalah anak kandung dari H. Mahyudin;

Halaman 36 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

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 seingat Saksi, ukuran tanah dalam surat pengalihan hak dari Sitti Hami kepada Penggugat yaitu 7x23 (tujuh kali dua puluh tiga) meter;
- Bahwa berdasarkan surat hibah, sepengetahuan Saksi yang menguasai objek sengketa adalah Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa saat ini sudah ada sertipikat pecahan yang diterbitkan dari sertipikat induk milik Sitti Hami tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat II dan Tergugat III keberatan dan melakukan penolakan ketika Penggugat ingin menguasai objek sengketa;
- Bahwa dari ketiga surat pengalihan hak yang diterbitkan, selalu ada penolakan dari salah satu saudara kandung Tergugat I setiap pembeli tanah tersebut ingin menguasai tanahnya, baik Hasiba, penggugat maupun Kartono;
- Bahwa pernah dilakukan mediasi terhadap masalah penolakan dari saudara kandung Tergugat I tersebut tetapi tidak tercapai kesepakatan;
- Bahwa Saksi sudah tidak ingat kapan tepatnya Saksi mengetahui adanya sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat, namun peristiwanya saat Penggugat ingin menguasai objek sengketa;
- Bahwa surat pengantar keterangan hilang diajukan oleh Hasiba karena saat itu ingin mengurus sertipikat tanahnya namun sertipikat induk tidak juga ditemukan setelah dicari sekian lama dan tidak ada informasi tentang keberadaan sertipikat induk sehingga saran dari Badan Pertanahan agar dibuatkan keterangan hilang dan akan diumumkan serta dianalisa oleh Badan Pertanahan apakah layak atau tidak untuk digunakan untuk pengurusan sertipikat;
- Bahwa menurut Hasiba, sertifikat induk atas nama Sitti Hami, sehingga Saksi menerbitkan surat pengantar keterangan hilang atas nama Sitti Hami meskipun difasilitasi oleh Hasiba dalam pengurusannya;
- Bahwa menurut informasi yang Saksi dengar, suami Hasiba masih memiliki hubungan kekeluargaan dengan Sitti Hami;
- Bahwa menurut informasi dari Hasiba saat itu, Sitti Hami tidak dapat dihadirkan karena dalam kondisi sakit dan Hasiba telah memiliki surat pengalihan hak yang didasari surat pengalihan hibah dari Sitti Hami sehingga Saksi menerbitkan surat pengantar keterangan hilang yang akan dibawa ke kantor Kepolisian untuk diterbitkan surat keterangan hilang yang kemudian akan diumumkan oleh Badan Pertanahan;
- Bahwa Saksi selaku pemerintah desa, apabila ada yang meminta surat pengantar keterangan hilang, apabila keberadaan barang yang dimaksud

Halaman 37 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

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

sudah tidak diketahui maka akan diterbitkan surat pengantar keterangan hilang yang akan diproses oleh pihak Kepolisian;

- Bahwa menurut informasi dari Hasiba, pihaknya telah berkomunikasi dengan Tergugat I mengenai pengurusan surat pengantar keterangan hilang tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, untuk mengajukan surat hibah harus ada permohonan dari para pihak, baik pemberi maupun penerima hibah;
- Bahwa yang bertanda tangan dalam surat pengalihan tanah hibah yaitu Sitti Hami selaku pemberi hibah, Tergugat I selaku penerima hibah dan Mahyudin serta Nasrun sebagai saksi-saksi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, hibah berbeda dengan waris karena jika pembagian waris maka harus diketahui oleh semua ahli waris sedangkan hibah adalah pemberian secara sukarela dari pemberi hibah kepada penerima hibah sehingga tidak perlu sepengetahuan saudara kandung dari penerima hibah dan cukup antara pemberi dan penerima hibah dan diketahui oleh saksi-saksi;
- Bahwa tidak ada pihak yang bertandatangan di hadapan Saksi saat itu karena surat penyerahan hibah tersebut sudah ditandatangani oleh semua pihak barulah Saksi bertandatangan untuk mengetahui;
- Bahwa Saksi tidak melihat para pihak menandatangani surat hibah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Sitti Hami yang menandatangani surat penyerahan hibah atau bukan karena Tergugat I yang menyerahkan surat hibah tersebut dan sudah ada tanda tangan atas nama Sitti Hami;
- Bahwa Saksi pernah membuatkan konsep surat pengalihan tanah dari Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa seingat Saksi, ada 3 (tiga) surat pengalihan tanah yang diminta oleh Tergugat I yaitu surat pengalihan tanah dari Tergugat I kepada Hasiba, Penggugat dan Kartono;
- Bahwa dari ketiga surat pengalihan tanah tersebut berbeda objeknya yaitu Hasiba di sebelah Utara, kemudian Penggugat di sebelah Selatan dari Hasiba, sedangkan Kartono di bagian depan;
- Bahwa saat itu Hasiba tidak memperlihatkan surat jual beli tanah dari Tergugat I, hanya penyampaian bahwa telah membeli tanah dari Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Hasiba menguasai tanah yang dibelinya dari Tergugat I dan sudah ada rumah Hasiba di atas tanah tersebut;
- Bahwa surat pernyataan pengalihan penguasaan tanah maksudnya sama dengan surat keterangan jual beli;

Halaman 38 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut Tergugat I, Sitti Hami yang mengalihkan hak penguasaan tanah kepada Penggugat karena sertifikat induk dari tanah tersebut atas nama Sitti Hami;
- Bahwa batas-batas tanah yang dialihkan penguasaannya dari Sitti Hami kepada Penggugat yaitu sebelah Timur berbatas dengan jalan, sebelah Selatan berbatas dengan Hasiba, sebelah Utara berbatas dengan Tergugat I dan sebelah Barat berbatas dengan Tergugat II;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tidak ada surat pengalihan tanah secara hibah dari Sitti Hami kepada Tergugat II dan Tergugat III, hanya kepada Tergugat I;
- Bahwa tidak ada surat pembagian tanah dari Sitti Hami kepada Para Tergugat, hanya pengakuan dari Sitti Hami dan penyampaian H. Mahyudin bahwa tanah Sitti Hami sudah dibagikan kepada anak-anaknya dimana sebelah Timur bagian dari Tergugat I, di tengah bagian Tergugat II dan sebelah Barat adalah bagian Tergugat III;
- Bahwa Saksi mengetahui letak objek sengketa yaitu di dekat bundaran tugu kelapa, di sebelah Selatan berbatas dengan Hasiba dan sebelah Timur berbatas dengan jalan raya;
- Bahwa surat pengalihan hak dari Sitti Hami kepada Tergugat I tidak sama dengan surat pengalihan hak atas tanah dari Sitti Hami kepada Penggugat karena pengalihan hak dari Sitti Hami kepada Tergugat I adalah hibah sedangkan pengalihan hak dari Sitti Hami kepada Penggugat karena adanya jual beli tanah;
- Bahwa yang lebih dahulu terbit adalah surat pengalihan hak (hibah) dari Sitti Hami kepada Tergugat I, baru kemudian diterbitkan surat pengalihan hak kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak ingat berapa luas tanah yang dihibahkan Sitti Hami kepada Tergugat I dalam surat pengalihan hak tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah keseluruhan milik Sitti Hami tersebut;
- Bahwa Tanah yang dihibahkan dari Sitti Hami kepada Tergugat I sama objeknya dengan tanah yang dialihkan haknya dari Sitti Hami kepada Penggugat;
- Bahwa surat pengalihan hibah dari Sitti Hami kepada Tergugat I diterbitkan tahun 2008, sedangkan surat pengalihan hak dari Sitti Hami kepada Penggugat diterbitkan tahun 2018;

Halaman 39 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

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 Tergugat I saat itu tidak memperlihatkan sertifikat tanah milik Sitti Hami dan hanya pengakuan bahwa tanah tersebut adalah pembagian dari Sitti Hami;
 - Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Sitti Hami saat di Polres dan juga di rumahnya dan Siti Hami membenarkan bahwa telah menghibahkan tanah tersebut kepada Tergugat I;
 - Bahwa Saksi tidak ingat kapan Sitti Hami meninggal dunia namun saat diterbitkan surat pengalihan hak kepada Penggugat, Sitti Hami masih hidup;
 - Bahwa saat itu Sitti Hami juga mengakui telah mengalihkan hak atas tanahnya kepada Penggugat;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, hanya Tergugat I yang datang kepada Saksi mengurus surat pengalihan hak tersebut sedangkan Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah datang;
 - Bahwa saat itu Hasiba yang mengurus surat pengantar keterangan hilang atas persetujuan Tergugat I karena Hasiba ingin menerbitkan sertifikat tanah yang dibeli dari Tergugat I, namun sertifikat induk atas nama Sitti Hami tidak diketahui dimana keberadaannya sehingga Hasiba yang mengurus surat tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak ingat pada tahun berapa Hasiba mengurus surat pengantar keterangan hilang tersebut, sekitar tahun 2008 sampai dengan tahun 2018;
 - Bahwa Sitti Hami juga tidak mengetahui dimana keberadaan sertifikat tanah miliknya tersebut;
 - Bahwa sampai saat ini Saksi tidak tahu dimana keberadaan sertifikat tanah milik Sitti Hami tersebut;
 - Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat pecahan dari sertifikat induk milik Sitti Hami yaitu sertifikat milik Hasiba;
 - Bahwa Saksi tidak ingat berapa nomor sertifikat milik Hasiba tersebut dan berapa luas tanahnya;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat pecahan dari sertifikat induk milik Sitti Hami yang dimiliki Penggugat;
3. Hasibah, S.Ag., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi hadir di persidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui letak objek sengketa karena bersebelahan dengan tanah milik Saksi dan Saksi bersama-sama dengan Penggugat saat pengurusan pemecahan sertifikat;
 - Bahwa Saksi membeli tanah tersebut dari Tergugat I;

Halaman 40 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

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 tanah Saksi berbatasan langsung dengan objek sengketa yaitu di sebelah Selatan dari tanah sengketa;
- Bahwa tanah Saksi berbatasan langsung dengan objek sengketa yaitu di sebelah Selatan dari tanah sengketa;
- Bahwa saat itu Tergugat I memperlihatkan surat hibah dari orangtuanya saat menjual tanah tersebut;
- Bahwa Saksi menguasai tanah yang Saksi beli tersebut dan sudah membangun rumah di atas tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat I tidak pernah memperlihatkan sertifikat induk dari tanah tersebut, hanya surat hibah;
- Bahwa Saksi tidak tahu keberadaan sertifikat induk dari tanah tersebut;
- Bahwa Saksi bersama-sama dengan Tergugat I saat mengurus surat pengantar keterangan hilang tersebut di rumah Kepala Desa Patowonua, kemudian setelah itu Tergugat I sendiri yang mengurus surat keterangan hilang ke Kepolisian dan Badan Pertanahan;
- Bahwa Saksi sudah lama kenal dengan Tergugat I, karena Tergugat I masih ada hubungan kekeluargaan dengan suami Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa ada jual beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat dari cerita tetangga di sekitar rumah Saksi;
- Bahwa Tergugat I mengetahui bahkan Tergugat I yang mengurus surat keterangan hilang sertifikat induk saat pengurusan sertifikat pecahan tersebut karena tanah tersebut adalah bagian Tergugat I dari orangtuanya;
- Bahwa saat ini Saksi menguasai tanah yang Saksi beli dari Tergugat I tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, objek sengketa saat ini dikuasai oleh Turut Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Turut Tergugat menyewa kios yang ada di atas objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu kepada siapa Turut Tergugat menyewa kios tersebut;
- Bahwa Tergugat I yang datang ke rumah Saksi dan ke kantor Pertanahan untuk pengurusan sertifikat pemecahan;
- Bahwa Saksi tidak pernah ke kantor Pertanahan untuk mengurus pemecahan sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak perhatikan sertifikat pemecahan milik Saksi atas nama siapa;
- Bahwa Saksi mendapatkan sertifikat tersebut dari Badan Pertanahan setelah Saksi membayar biaya administrasi;

Halaman 41 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

Disclaimer

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

Halaman 41



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu Penggugat menghubungi Saksi dan mengatakan bahwa sertifikat pemecahan telah terbit dan ada biaya administrasi yang harus dibayar sehingga Saksi pergi ke Badan Pertanahan untuk mengambil sertifikat tersebut;
- Bahwa biaya administrasi yang Saksi bayar ke Badan Pertanahan saat itu sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);
- Bahwa Saksi yang membayar biaya administrasi karena Tergugat I saat itu mengatakan tidak mempunyai uang;
- Bahwa Saksi sendiri yang menyerahkan uang tersebut ke Badan Pertanahan dan tidak melalui Tergugat I;
- Bahwa Saksi pernah memperlihatkan sertifikat pemecahan tersebut kepada Sitti Hami dan Sitti Hami saat itu menyuruh Saksi yang menyimpan sertifikat pemecahan karena sertifikat tersebut milik Saksi;
- Bahwa Saksi mengambil sertifikat pemecahan tersebut di Kantor Pertanahan bersama-sama dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah sertifikat induk masih ada atau tidak;
- Bahwa Tergugat I yang meminta surat pengantar kehilangan sertifikat induk tersebut kepada kepala desa, Saksi hanya menemani Tergugat I;
- Bahwa Saksi memiliki surat jual beli tanah tersebut dari kepala desa;
- Bahwa sertifikat yang dipegang oleh Penggugat objeknya tidak sama dengan sertifikat milik Saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah yang dibeli oleh Penggugat sama ukurannya dengan tanah yang Saksi beli dari Tergugat I yaitu 7x23 (tujuh kali dua puluh tiga) meter;
- Bahwa Saksi mengetahui ukuran tanah yang dibeli oleh Penggugat dari cerita Penggugat sendiri;
- Bahwa setelah terbit sertifikat pemecahan baru Penggugat memberitahukan kepada Saksi mengenai ukuran tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu atas nama siapa sertifikat pemecahan yang ada pada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa nomor sertifikat pemecahan yang ada pada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana cara perolehan tanah Penggugat dari Tergugat I;

Halaman 42 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu harga berapa Penggugat membeli tanah dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi membeli tanah dari Tergugat I dengan harga sejumlah Rp73.000.000,00 (tujuh puluh tiga juta rupiah);
- Bahwa saat itu sertipikat diberikan kepada Saksi oleh pegawai badan Pertanahan namun Saksi tidak ingat nomor sertipikat dan atas nama siapa karena Saksi langsung membawa pulang dan menyimpannya;
- Bahwa Tergugat I tidak pernah memperlihatkan sertipikat induk milik Sitti Hami kepada Saksi dan hanya memperlihatkan surat hibah;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas dari objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat I pernah menyerahkan sertipikat kepada Penggugat atau tidak;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto Copy Surat Keterangan Hak Tanggungan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, beserta dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 86/2012 atas nama Syamsul Bahri dan Pasangan Atas Nama Husniati selaku Debitur pada perjanjian Kredit tanggal 29 Mei 2012, telah dibubuhi materai cukup dan setelah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya diberi tanda T-1;
2. Foto Copy Surat Keterangan Nota Pembayaran Premi Asuransi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Dan Kwitansi Pinjaman Pada tanggal 17 Oktober 2018 atas nama Syamsul Bahri dan Pasangan Atas Nama Husniati, telah dibubuhi materai cukup dan setelah diperiksa dan diteliti sesuai dengan fotokopi (tanpa asli) diberi tanda T-2;
3. Foto Copy Surat Keterangan Nota Pembayaran Premi Asuransi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Dan Kwitansi Pinjaman Pada Tanggal 04 Juni 2021 atas nama Syamsul Bahri dan Pasangan Atas Nama Husniati, telah dibubuhi materai cukup dan setelah diperiksa dan diteliti sesuai dengan fotokopi (tanpa asli) diberi tanda T-3;
4. Surat Gugatan Perbuatan Melawan yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lasusua dalam Register perkara Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Lss tertanggal 5 Juli 2022, telah dibubuhi materai cukup dan setelah diperiksa dan diteliti sesuai dengan *print out eCourt* diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Surat Eksepsi, Jawaban Tergugat I, II, III dan IV dan Gugatan Rekonvensi dalam perkara Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Lss tertanggal 5 Juli 2022, telah dibubuhi materai cukup dan setelah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya diberi tanda T-5;

Halaman 43 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Resume Tergugat T-I, T-II, T-III dan T-IV dalam perkara Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Lss tertanggal 21 Juli 2022, telah dibubuhi materai cukup dan setelah diperiksa dan diteliti sesuai dengan fotokopi (tanpa asli) diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Permohonan Pencabutan Gugatan Perkara Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Lss tanggal 26 September 2022 oleh Penggugat, telah dibubuhi materai cukup dan setelah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Keterangan Kematian Nomor: 474/724/IX/2022 atas nama SITTI HAMI pada tanggal 29 September 2022, telah dibubuhi materai cukup dan setelah diperiksa dan diteliti sesuai dengan fotokopi (tanpa asli) diberi tanda T-8;
9. Foto Copy Bukti Kwitansi Pengambilan Danah Oleh Tergugat I kepada Penggugat senilai RP. 128.000.000. (seratus dua puluh delapan juta rupiah) dengan sebidang tanah seluas 7x 23 M tertanggal 12 Desember 2017, telah dibubuhi materai cukup dan setelah diperiksa dan diteliti sesuai dengan fotokopi (tanpa asli) diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Bukti Kwitansi Pembayaran Kontrak Rumah selama 2 Tahun. Sejak tanggal 10 Oktober 2020 – 2022 dan dilanjutkan kembali pada tanggal 10 Oktober 2022-2024, telah dibubuhi materai cukup dan setelah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya diberi tanda T-10;
11. Foto Kপি Bukti Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor : 593/41/X/2014, telah dibubuhi materai cukup dan setelah diperiksa dan diteliti sesuai dengan fotokopi (tanpa asli) diberi tanda T-11.1, Serta surat pernyataan kesiapan untuk mengganti nilai kerugian sebesar Rp. 50.000.000. (lima puluh juta rupiah), setelah diperiksa sesuai dan diteliti sesuai dengan aslinya diberi tanda T-11.2, dan Kwitansi pengembalian dana tanah setelah diperiksa sesuai dan diteliti sesuai dengan aslinya diberi tanda T-11.3,

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Nasrun, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Saksi hadir di persidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat pengalihan penguasaan tanah secara hibah tersebut sebelumnya;
 - Bahwa Saksi tidak pernah menandatangani surat hibah tersebut dan bukan tanda tangan Saksi yang ada di dalam surat hibah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengenal Penggugat dan tidak pernah bertemu sebelumnya dengan Penggugat;

Halaman 44 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar tentang surat hibah dari Sitti Hami kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah milik Sitti Hami;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah milik Sitti Hami tersebut belum dibagikan kepada Para Tergugat sebagai anak-anaknya;
- Bahwa Saksi tahu letak tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa tanda tangan yang ada dalam surat hibah tersebut memang agak mirip dengan tanda tangan Saksi, namun Saksi tidak pernah bertandatangan dalam surat hibah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar tentang surat hibah dari Sitti Hami kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas dan batas-batas objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertanda tangan di atas kertas kosong;
- Bahwa Saksi pernah menandatangani surat tentang batas tanah di rumah Sitti Hami, di hadapan Kepala Desa Patowonua dan bapak Saksi yang bernama H. Mahyudin;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, surat tersebut adalah surat batas tanah Sitti Hami karena telah dilakukan pengukuran;
- Bahwa saat Saksi menandatangani surat batas tanah tersebut, di rumah Sitti Hami ada Kepala Desa Patowonua, bapak kandung Saksi (H. Mahyudin) dan Tergugat I;
- Bahwa Saksi bertandatangan dalam surat batas tanah tersebut sebagai saksi dan orangtua Saksi sudah bertandatangan;
- Bahwa Saksi menyaksikan saat dilakukan pengukuran tanah milik Sitti Hami tersebut;
- Bahwa tanah yang dilakukan pengukuran saat itu bukan tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa tujuan dilakukan pengukuran tanah milik Sitti Hami saat itu, namun sepengetahuan Saksi, tanah yang diukur adalah milik Sitti Hami yang menurut Tergugat I adalah tanah bagiannya dari Sitti Hami;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, terjadi sengketa saat ini karena adanya jual beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat, namun Saksi tidak tahu bagaimana sehingga terjadi masalah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa yang meminta untuk dilakukan pengukuran tanah saat itu adalah Tergugat I;

Halaman 45 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sudah tidak ingat kapan menandatangani surat batas tanah tersebut karena sudah lama, sebelum tahun 2010;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apa kop surat dan isi surat batas tanah tersebut, sepengetahuan Saksi hanya surat batas tanah;
 - Bahwa Tergugat II dan Tergugat III tidak menyaksikan saat Saksi menandatangani surat tersebut;
 - Bahwa Objek sengketa juga termasuk dalam pengukuran saat itu karena merupakan tanah milik Sitti Hami juga;
 - Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah yang dilakukan pengukuran saat itu, tidak tahu isinya apa dan untuk tujuan apa namun Saksi langsung tandatangan saja;
 - Bahwa Saksi tidak memiliki tanah yang berbatasan dengan objek sengketa;
 - Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah yang dilakukan pengukuran saat itu;
2. M. Ansar S., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi hadir di persidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
 - Bahwa letak objek sengketa di Desa Patowonua, Kec. Lasusua, Kab. Kolaka Utara, tepatnya di dekat Bundaran Tugu Kelapa;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, objek sengketa adalah milik dari Sitti Hami yang merupakan tanah warisan dari orangtuanya;
 - Bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik Sitti Hami karena Saksi merupakan saudara sepupu Sitti Hami dan dahulu Saksi tinggal di dekat objek sengketa;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Sitti Hami belum membagikan tanah tersebut kepada anak-anaknya;
 - Bahwa Saksi kenal dengan orang yang bernama Kartono;
 - Bahwa Saksi pernah mengurus permasalahan tanah dengan Kartono;
 - Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak pernah mendengar bahwa Kartono membeli tanah milik Sitti Hami tersebut;
 - Bahwa Saksi kenal dengan H. Mahyudin, yaitu saudara kandung dari Sitti Hami;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, kondisi kesehatan H. Mahyudin saat ini dalam keadaan tidak normal ingatannya sejak tahun 2007 atau 2008;
 - Bahwa Saksi tidak mengenal Penggugat dan tidak pernah bertemu sebelumnya;
 - Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada orang lain yang mengakui tanah milik Sitti Hami tersebut;

Halaman 46 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Hasiba, awalnya menyewa di tanah Sitti Hami dan Saksi yang membuat rumah kayu awalnya karena disuruh oleh suami Hasiba;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa Hasiba telah membeli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa Penggugat telah membeli tanah yang menjadi objek sengketa dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi tinggal bertetangga dengan Sitti Hami sampai tahun 2007;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa Sitti Hami sudah membagikan tanah kepada anak-anaknya;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa Sitti Hami memberikan tanah secara hibah kepada anak-anaknya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Sitti Hami telah memiliki sertifikat tanah miliknya sejak tahun 2000;
- Bahwa Saksi tidak tahu telah ada sertifikat pemecahan dari sertifikat milik Sitti Hami tersebut;
- Bahwa sejak tahun 2007 sampai dengan saat ini, Saksi tinggal di Kabupaten Luwu, Provinsi Sulawesi Selatan;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar tentang surat hibah dari Sitti Hami kepada Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, hanya ada 1 (satu) sertifikat tanah milik Sitti Hami;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sertifikat tanah milik Sitti Hami tersebut atas nama Sitti Hami sendiri;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Sitti Hami meninggal dunia pada bulan September 2022;
- Bahwa Saksi terakhir kali bertemu dengan Sitti Hami sekitar bulan April 2022, dimana saat itu Sitti Hami dalam keadaan sakit, sudah tidak bagus pendengaran dan penglihatannya;
- Bahwa Saksi adalah saudara sepupu dari Sitti Hami karena bapak kandung Saksi bersaudara kandung dengan bapak kandung dari Sitti Hami;
- Bahwa sejak Saksi pindah, setiap tahun Saksi masih pulang balik ke Lasusua dan lewat di depan objek sengketa;
- Bahwa ada perubahan di tanah Sitti Hami sejak tahun 2007 sampai sekarang karena sekarang Saksi melihat banyak kios-kios yang disewakan;
- Bahwa Saksi pernah mendengar cerita dari Tergugat II bahwa kios-kios tersebut disewakan kepada orang lain;

Halaman 47 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 47



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat III tidak pernah bercerita bahwa menyewakan kios-kios yang ada di atas tanah Sitti Hami dan hanya Tergugat II yang pernah cerita kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah milik Sitti Hami dan hanya mendengar cerita dari Sitti Hami bahwa tanahnya tersebut sudah memiliki sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana keberadaan sertifikat tanah milik Sitti Hami tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah milik Sitti Hami tersebut tidak pernah dijual kepada orang lain;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar masalah hutang piutang Sitti Hami ataupun Para Tergugat;
- Bahwa batas-batas tanah milik Sitti Hami yaitu di sebelah Utara berbatas dengan jalan raya, sebelah Selatan berbatas dengan H. Sabrun, sebelah Timur berbatas dengan jalan raya dan sebelah Barat berbatas dengan Sahir yang sekarang ditempati oleh anaknya;
- Bahwa Terakhir kali Saksi melihat objek sengketa yaitu kemarin, saat baru tiba dari Sulawesi Selatan;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa saja yang menyewa kios-kios diatas tanah milik Sitti Hami tersebut;
- Bahwa dahulu Saksi tinggal bersama orangtua Saksi di sebelah Selatan dari tanah Sitti Hami, yang sekarang berupa tanah kosong di samping bangunan ruko milik Hasiba karena rumah orang tua sudah terbakar beberapa tahun lalu;
- Bahwa Saksi pernah mendengar cerita dari Tergugat II bahwa sertifikat tanah milik Sitti Hami dimasukkan ke bank sebagai jaminan untuk mengambil utang kredit;
- Bahwa Saksi sudah tidak ingat kapan tepatnya Tergugat II cerita bahwa sertifikat tanah Sitti Hami berada di bank karena sudah lama, sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah saat ini sertifikat milik Sitti Hami tersebut masih berada di bank atau tidak;
- Bahwa sekira tahun 2020 saat Saksi silaturahmi ke rumah Tergugat II, Tergugat II menceritakan sendiri kepada Saksi bahwa sertifikat tanah milik Sitti Hami dimasukkan ke bank;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Sitti Hami telah memiliki sertifikat karena diceritakan sendiri oleh Sitti Hami tetapi saksi sudah lupa tahun berapa diceritakan hal tersebut;

Halaman 48 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Kartono Kadri pernah membeli tanah milik Sitti Hami atau tidak;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat Kartono Kadri datang ke tanah milik Sitti Hami;
 - Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa Sitti Hami kehilangan sertifikat miliknya;
 - Bahwa Saksi sering bertemu dengan Sitti Hami saat Saksi datang ke Lasusua;
 - Bahwa Sitti Hami tidak pernah bercerita tentang objek sengketa ataupun tanah miliknya saat bertemu dengan Saksi;
 - Bahwa Para Tergugat tidak pernah bercerita tentang objek sengketa dan hanya cerita bahwa tanah milik Sitti Hami tersebut belum dibagikan kepada Para Tergugat;
 - Bahwa Saksi mendengar cerita bahwa tanah Sitti Hami belum dibagikan kepada anak-anaknya tersebut sebelum adanya wabah Covid-19;
 - Bahwa Saksi tidak tahu adanya sengketa tanah milik Sitti Hami tersebut;
3. Nurhaya, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi hadir di persidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, letak tanah objek sengketa di Desa Patowonua, Kec. Lasusua, Kab. Kolaka Utara, tepatnya di dekat Bundaran Tugu Kelapa;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, objek sengketa adalah tanah milik Sitti Hami;
 - Bahwa Saksi mengetahui bahwa objek sengketa adalah milik Sitti Hami karena Saksi adalah saudara sepupu dari Sitti Hami dan dahulu Saksi tinggal bertetangga rumah dengan Sitti Hami sebelum Saksi pindah ke Palopo;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Kartono dan Kartono tidak pernah datang ke rumah Saksi;
 - Bahwa Saksi tidak tahu bahwa Kartono telah membeli tanah yang Saksi tempati dahulu;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Sitti Hami memperoleh tanah tersebut warisan dari orang tuanya;
 - Bahwa Saksi tidak tahu tahun berapa Sitti Hami memperoleh tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa tanah Sitti Hami tersebut sudah dibagikan kepada anak-anaknya;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah milik Sitti Hami tersebut sudah memiliki sertifikat;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, sertifikat tanah milik Sitti Hami tersebut saat ini berada di bank sebagai jaminan uang kredit;

Halaman 49 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan sertifikat tanah Sitti Hami tersebut berada di bank;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa sertifikat milik Sitti Hami tersebut hilang;
- Bahwa Saksi kenal dengan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Hasiba karena dulu bersebelahan rumah dengan rumah Saksi;
- Bahwa sudah ada rumah Hasiba saat Saksi pindah ke Palopo;
- Bahwa Saksi tidak tahu darimana Hasiba membeli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa sertifikat milik Sitti Hami berada di bank dari cerita Tergugat II sendiri;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sertifikat tanah milik Sitti Hami tersebut atas nama Sitti Hami sendiri;
- Bahwa sampai saat ini, Saksi masih sering pulang balik dari Palopo ke Lasusua;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana perkembangan tanah milik Sitti hami tersebut saat ini;
- Bahwa Saksi kenal dengan Saksi Ansar yaitu adik kandung Saksi;
- Bahwa saksi sudah lama tinggal di dekat tanah Sitti Hami;
- Bahwa Saksi memperoleh tanah tersebut dari orang tua Saksi yang merupakan tanah warisan dari kakek Saksi;
- Bahwa sudah tidak ada rumah Saksi di lokasi tersebut karena pernah terjadi kebakaran namun saat ini sudah ada pondasi milik Saksi di lokasi tersebut;
- Bahwa Tanah tersebut adalah tanah milik orangtua Saksi, bukan merupakan tanah milik Sitti Hami atau Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada sengketa tanah milik Sitti Hami tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Sitti Hami terlibat masalah hutang piutang;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Para Tergugat terlibat masalah hutang piutang;
- Bahwa sudah lama Tergugat II menceritakan kepada Saksi bahwa sertifikat tanah berada di bank, sekitar 10 (sepuluh) tahun yang lalu;
- Bahwa menurut cerita yang Saksi dengar dari Tergugat II, sertifikat tersebut dijaminkan ke bank untuk keperluan membangun rumah;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah milik Sitti Hami tersebut;

Halaman 50 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

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, awalnya Hasiba tinggal di tanah tersebut bersama suaminya hanya menyewa;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah sekarang Hasiba masih menyewa atau sudah membeli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa tanah Sitti Hami sudah dijual kepada oranglain ataupun dibagikan kepada anak-anaknya;
- Bahwa batas-batas tanah milik Saksi yaitu di sebelah Utara berbatas dengan Hasiba, sebelah Selatan berbatas dengan Triple A, sebelah Barat berbatas dengan Tergugat II dan sebelah Timur berbatas dengan jalan poros;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat II belum membangun rumah dan baru membuat pondasi di bagian belakang tanah Saksi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Saksi Nasrun karena merupakan keponakan Saksi;
- Bahwa Saksi sudah tidak ingat kapan terakhir kali bertemu dengan Saksi Nasrun;
- Bahwa selama ini Saksi tidak sering berkomunikasi dengan Para Tergugat;
- Bahwa tanah milik orangtua Saksi tersebut masih 1 (satu) sertifikat dengan tanah milik Sitti Hami karena masih satu hamparan;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menyewa kios yang ada di atas objek sengketa namun menurut informasi yang Saksi dengar dari cerita orang bahwa Tergugat II yang menyewakan kios tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagian tanah milik siapa objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa Sitti Hami telah menjual tanahnya kepada orang lain;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah milik Sitti Hami tersebut dan hanya mendengar cerita bahwa sertifikat tersebut atas nama Sitti Hami;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, hanya ada 1 (satu) sertifikat atas nama Sitti Hami dan belum ada pemecahan sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada sertifikat lain di atas tanah milik Sitti Hami tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar tentang surat hibah dari Sitti hami kepada anak-anaknya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah milik Saksi yang merupakan tanah dari orang tua Saksi tersebut adalah tanah warisan dari kakek Saksi kepada orangtua Saksi dan Sitti Hami sehingga masih 1 (satu) sertifikat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 4 Juli 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Halaman 51 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

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

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai dalil Penggugat yang menyatakan bahwa awalnya Tergugat I mendatangi Penggugat dan menawarkan sebidang tanah, lalu Penggugat sepat untuk membeli sebidang tanah tersebut dan telah terjadi jual beli atas sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat I yang mana pembayaran oleh Penggugat dilakukan secara angsur dan setelah angsuran Penggugat kepada Tergugat I lunas kemudian muncul permasalahan saat Penggugat akan menempati sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan sekaligus akan dibuatkan Akta Jual beli di hadapan notaris yang mana Tergugat II menghalangi proses tersebut dan meminta agar tidak bertandatangan dan menemui lagi Penggugat, oleh karena itu Penggugat meminta agar sebidang tanah tersebut dapat dimilikinya dan menyatakan bahwa Para Tergugat dan siapapun yang menguasai atau turut menguasai tanah tersebut adalah suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai eksepsi (tangkisan terhadap formalitas gugatan) dan persoalan pokok perkara;

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

1. Bahwa obyek sengketa terletak di Desa Patowonua, Kec. Lasusua, Kab. Kolaka Utara sebagaimana telah disepakati Para Pihak dalam pemeriksaan setempat;
2. Bahwa obyek sengketa saat ini berada dalam penguasaan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang eksepsi/tangkisan Para Tergugat dan Turut Tergugat terhadap formalitas gugatan Penggugat;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, pihak Para Tergugat telah mengajukan jawaban yang mengandung eksepsi/tangkisan pada pokoknya mengenai:

1. Penggugat mengajukan gugatan secara licik (*Exeptio doli Praesintis*);

Halaman 52 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut Para Tergugat, Penggugat mengajukan/melakukan gugatan secara licik dalam upaya untuk memperoleh keuntungan finansial semata. Penggugat juga bukan pembeli yang beritikad baik, karena Penggugat semena-mena meminta sita jaminan, penetapan kepemilikan hak atas tanah, serta menghukum para tergugat untuk membayar kerugian materiil maupun immateriil. Seharusnya Penggugat pada saat Tergugat I menawarkan Tanah Beserta bangunan diatasnya Penggugat melakukan pengecekan langsung kepada Alm. Hj. Sitti Hami yang pada saat itu masih hidup dan bertanya kepada para saudara-saudara Tergugat I berkenaan dengan objek tersebut selaku para Ahli Waris dari Alm. Hj. Sitti Hami, namun Penggugat tidak melakukan hal demikian justru melakukan upaya-upaya yang "licik" untuk memanfaatkan situasi dan kondisi agar objek tersebut bisa dimiliki seutuhnya oleh Penggugat;
- Bahwa adapun keberatan Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam hal ini adalah memohon agar majelis hakim berpendirian pada Pasal 6 ayat 4 Peraturan Mahkamah Agung (Perma) No. 1 Tahun 2016 dimana akibat hukum dari diajukannya Gugatan oleh Penggugat yang tidak hadir dengan alasan yang patut, bahwa pada Mediasi ke-2 yakni Agenda Pembacaan Resume Mediasi Penggugat tidak beritikad baik dalam proses Mediasi dengan tidak hadirnya Penggugat dalam hal ini Principal secara pribadi, telah tepatlah apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara aquo untuk dapat menegakkan Perma No. 01 Tahun 2016 tersebut dengan sebaik-baiknya dan Sudah selayaknya demi hukum Gugatan Penggugat a quo DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA dan Penggugat dibebankan untuk membayar biaya perkara. Selengkapnya sebagaimana dalam bagian duduk perkara;

2. Gugatan *Error in Persona*;

- Bahwa Gugatan Penggugat adalah salah sasaran dan Penggugat tidak memiliki kewenangan (*Hoeddaningheid*) dalam Gugatannya, adalah tidak benar jika Penggugat mengikutsertakan Para Tergugat II, III, dan Turut Tergugat, oleh Karena Tergugat II, III, dan Turut Tergugat sama sekali tidak ada sangkut pautnya dengan Penggugat, dan lagi pula Tergugat II, III, dan Turut Tergugat dan Penggugat jelas-jelas tidak memiliki hubungan hukum apapun sehubungan dengan dalil Gugatan Penggugat yang dimaksud. Persoalan yang ada adalah antara Penggugat dan Tergugat I, sama sekali tidak ada hubungan hukum ataupun perbuatan yang melahirkan hubungan hukum antara Tergugat II, III dan Turut Tergugat. Sehingga dengan demikian tindakan

Halaman 53 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

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

menggugat Tergugat II, III dan Turut Tergugat dalam Perkara ini adalah error in persona dalam kedudukan diskualifikasi in person;

- Bahwa Gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum (recht grond), karena dalam gugatannya penggugat tidak menguraikan peristiwa-peristiwa hukum secara konkrit dan lengkap sebagai dasar dari dalil-dalil gugatan Penggugat, tidak jelasnya dasar peristiwa akan menimbulkan kekacauan berpikir dan menyulitkan untuk mengidentifikasi hubungan hukum apa yang terjadi atau timbul antara Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat, Penggugat juga tidak menguraikan sejak kapan para Tergugat menguasai tanah objek sengketa tersebut. Selengkapnya sebagaimana dalam bagian duduk perkara;

3. Gugatan penggugat kabur (*Obscuur Libel*);

- Bahwa setelah membaca secara teliti Gugatan Penggugat, yang menjadi persoalan saat ini adalah Pihak Penggugat merasa dirugikan Oleh Tergugat I dikarenakan Penggugat telah melakukan pembayaran berupa sejumlah uang kepada Tergugat I atas pembelian tanah dan bangunan diatasnya dengan cara di cicil. Namun setelah Penggugat melunasi pembayaran jual beli tersebut Tergugat I telah melalaikan kewajibannya atau kata lain Tergugat I telah Wanprestasi kepada Penggugat. Berdasarkan keadaan sebagai fakta Hukum di atas, maka sudah sangat jelas peristiwa hukum yang terjadi dalam perkara a quo adalah peristiwa hukum dengan kualifikasi Wanprestasi. Dengan demikian tindakan Penggugat mengajukan perkara a quo dengan kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu kekeliruan yang fatal, yang mengakibatkan Gugatan Penggugat sudah sepatutnya tidak dapat diterima (*niet onvankelijike verklaard*). Selengkapnya sebagaimana dalam bagian duduk perkara;

4. Pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*);

- Bahwa dalam surat Gugatan Penggugat tertanggal 29 Maret 2023, Penggugat mendalilkan pada Posita 2 huruf (b) bahwa Alm. Sitti Hami (Ibu Kandung dari Tergugat) telah memberikan sebidang tanah kepada Tergugat I sebagaimana dalam surat pernyataan pengalihan penguasaan bidang tanah secara sukarela (hiba) Nomor : 593/14/04/2008 tanggal 30 April 2008 dari Alm. Sitti Hami (pemberi Hiba) ke Tergugat I (penerima hiba) yang diketahui dan disaksikan serta ditandatangani oleh Kepala Desa/Pemerintah Desa Patowonua, Saksi Sdr. H. Mahyudin dan Sdr. Nasrum. Dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatsan dengan : Hj. Sitti Hami
 - Sebelah Timur berbatsan dengan : Jalan

Halaman 54 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatsan dengan : Hasiba
- Sebelah Barat berbatsan dengan : Hj. Sitti Hami

Para saksi yang namanya tertuang dalam akta tersebut harus dijadikan Pihak dalam Perkara A quo.

- Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya pada Posita 8, dan 9 dimana Penggugat Telah membiayai dan mengurus pemisahan/pemecahan sertifikat milik atas nama Alm. Sitti Hami yang kemudian Terbitlah Sertifikat Nomor : 00860 yang diterbitkan oleh kementrian ATR/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kolaka Utara. Dengan demikian Terbitnya Sertifikat Nomor : 00860 tidak terlepas dari perbuatan dan tindakan Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kolaka Utara. Selengkapnya sebagaimana dalam bagian duduk perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, pihak Turut Tergugat telah mengajukan jawaban yang mengandung eksepsi/tangkisan pada pokoknya mengenai yang dijadikan objek Gugatan oleh Penggugat dalam Perkara Nomor : 5/Pdt.G/2023/PN. Lss. Adalah Perbuatan Melawan Hukum, namun Dalil-dalil yang diajukan sebagai dasar Gugatan Penggugat dalam surat Gugatannya tanggal 29 Maret 2023 tidak secara jelas dan tegas menyatakan perbuatan mana yang dituduhkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, dalam repliknya Penggugat pada pokoknya telah menyangkalnya;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana dalam uraian jawaban yang telah diajukan;

Menimbang, bahwa tujuan dari eksepsi adalah untuk membantah atau menangkis yang ditujukan kepada hal-hal menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, sehingga materi dari eksepsi yang diajukan terhadap gugatan yang ditujukan kepadanya tidak membantah mengenai pokok perkara dalam gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat merupakan eksepsi diluar eksepsi mengenai kompetensi atau kewenangan mengadili, maka berdasarkan Pasal 162 RBg. penyelesaian eksepsi diluar eksepsi kompetensi akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersama-sama secara keseluruhan dalam putusan akhir;

Halaman 55 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang akan dipertimbangkan merupakan eksepsi yang diputus dalam putusan akhir, sehingga terhadap pertimbangan hukum eksepsi yang menurut Majelis Hakim memiliki relevansi dengan bukti surat, saksi, maupun hasil pemeriksaan setempat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti dan memperhatikan hasil pemeriksaan setempat yang memiliki relevansi terhadap eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat mengenai penggugat mengajukan gugatan secara licik (*Exemptio Doli Praesintis*) dengan berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa eksepsi tersebut sama dengan *Exemptio Doli Mali* yaitu keberatan mengenai penipuan yang dilakukan dalam perjanjian. Dengan kata lain eksepsi tersebut merupakan eksepsi yang menyatakan Penggugat telah menggunakan tipu daya dalam pembuatan suatu perjanjian. Dengan demikian, eksepsi tersebut berkaitan dengan ketentuan Pasal 1328 KUHPerdara yang menyatakan:

- Penipuan merupakan salah satu alasan untuk membatalkan persetujuan;
- Akan tetapi agar hal itu dapat dijadikan alasan, tipu muslihat yang dilakukan harus sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata pihak tergugat tidak akan membuat perjanjian itu tanpa dilakukannya tipu muslihat oleh penggugat;

Menimbang, bahwa inti dari eksepsi ini berkaitan dengan penipuan atau adanya kebohongan/tipu muslihat yang dikategorikan sebagai iktikad buruk sebelum adanya hubungan hukum antara satu pihak dengan pihak lainnya, yang mana penipuan dikualifikasikan sebagai delik perbuatan tindak pidana dan penyelesaiannya melalui ranah pidana/hakim pidana;

Menimbang, bahwa selama berjalannya proses persidangan perkara *a quo* tidak pernah ada perkara tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh prinsipal Penggugat yang disidangkan ataupun diputus berkaitan dengan obyek sengketa maupun perjanjian-perjanjian tentang obyek sengketa yang dimaksud dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi Para Tergugat mengenai Penggugat mengajukan gugatan secara licik (*Exemptio Doli Praesintis*) dipandang tidak beralasan menurut hukum, oleh karena itu patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsi Para Tergugat mengenai *Exemptio Doli Praesintis/ Exemptio Doli Mali* terdapat dalil eksepsi agar Majelis Hakim menyatakan Penggugat tidak beriktikad baik karena pada Mediasi ke-2 yakni Agenda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembacaan Resume Mediasi Penggugat tidak hadir dalam hal ini prinsipal secara pribadi;

Menimbang, bahwa untuk menentukan salah satu pihak dapat dinyatakan tidak beriktikad baik, maka Majelis Hakim mengacu pada Pasal 7 ayat (2) huruf a dan b Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yang menyatakan antara lain:

- a. tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;
- b. menghadiri pertemuan Mediasi pertama, tetapi tidak pernah hadir pada pertemuan berikutnya meskipun telah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut tanpa alasan sah;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati berkas perkara terkait dengan pelaksanaan mediasi, dalam jadwal mediasi para pihak tercantum bahwa Penggugat hanya 1 (satu) kali tidak hadir dalam pertemuan mediasi dan Penggugat hadir dalam mediasi selanjutnya, maka berdasarkan hal tersebut Penggugat dapat dinyatakan masih beriktikad baik karena tidak melakukan hal-hal yang tercantum dalam Pasal 7 ayat (2) huruf a dan b Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, oleh karena itu cukup beralasan hukum eksepsi Para Tergugat ini untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi Para Tergugat mengenai *Exemptio Doli Praesentis/Exemptio Doli Mali* dan eksepsi Penggugat tidak beriktikad baik dalam mediasi telah dikesampingkan, maka terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut cukup beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil eksepsi Para Tergugat terkait dengan gugatan penggugat kabur (*Obscur Libel*) dengan berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Para Tergugat mendalilkan bahwa inti persoalan adalah Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat I karena Penggugat telah membayarkan sejumlah uang dengan cara dicicil/diangsur terkait dengan pembelian sebidang tanah, namun setelah Penggugat melunasi pembayaran jual beli sebidang tanah tersebut Tergugat I melalaikan kewajibannya atau telah wanprestasi kepada Penggugat, oleh karena itu Para Tergugat menilai bahwa perbuatan hukum yang terdapat pada gugatan tersebut merupakan perbuatan Wanprestasi bukan Perbuatan Melawan Hukum, maka gugatan penggugat tersebut sudah sepatutnya tidak dapat diterima (*niet onvankelijike verklaard*);

Menimbang, bahwa dalam persidangan ditemukan fakta bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya telah ada kesepakatan dan menyetujui jual beli

Halaman 57 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah yang mana Penggugat menyanggupi pembelian tersebut dengan cara dicicil/diangsor sampai dengan lunas, sehingga Penggugat menuntut tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat termasuk Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat serta berdasarkan hasil pemeriksaan di persidangan sehingga dari fakta di atas Penggugat secara tidak langsung menggabungkan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum, padahal gugatan Wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum didasarkan pada ketentuan yang berbeda, Wanprestasi didasarkan pada Pasal 1243 KUHPerdara menyebutkan bahwa penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan, sedangkan Perbuatan Melawan Hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa dalam dalil-dalil posita secara keseluruhan serta petitum gugatan (nomor 3, 4 dan 5) Penggugat terdapat penggabungan gugatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerancuan/ketidakjelasan dalam apa yang didalilkan serta apa yang diminta oleh Penggugat *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan MA 575K/Pdt/1983 yang mengatakan boleh melakukan penggabungan baik dalam bentuk subyektif dan obyektif, asalkan terdapat hubungan erat, sejalan dengan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana pertimbangan diatas Penggugat dalam gugatannya telah menggabungkan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum serta setelah mencermati posita maupun petitum dalam gugatan perkara *a quo* Majelis Hukum juga mendapati bahwa baik dalil maupun pihak-pihak yang dimasukkan dalam gugatan memiliki beberapa hubungan hukum yang tidak terkait satu sama lain sehingga haruslah digugat secara tersendiri dan tidak dapat diakumulasikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat tentang gugatan penggugat kabur (*Obscuur Libel*) dipandang beralasan hukum dan dapat diterima Majelis Hakim, maka terhadap dalil eksepsi ini Para Tergugat dan Turut Tergugat dapat dikabulkan;

Halaman 58 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss

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

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat pada poin 2 dan 4 oleh karena keduanya terkait dengan kedudukan para pihak dalam perkara *a quo* berupa gugatan *error in persona* dan *plurium litis consortium* sehingga terhadap dalil-dalil Penggugat dan Para Tergugat diatas Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

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

Menimbang, bahwa terhadap Para Saksi dalam akta yang dimaksud dalam dalil jawaban Tergugat, Majelis Hakim berpendapat tidak ada urgensinya ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, oleh karena kedua saksi tersebut bukanlah pihak yang secara langsung menjadi pihak yang bersepakat/berjanji untuk mengadakan suatu perikatan/perjanjian terkait dengan obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan pokok perkara juga diketahui bahwa Almarhumah Sitti Hami selaku pemilik obyek sengketa memiliki anak yaitu Para Tergugat, serta Para Tergugat secara nyata menguasai obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi Tergugat tentang *Error In Persona* dipandang tidak beralasan menurut hukum, oleh karenanya patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan (*vide B.1.d*) yaitu "...dalam hal terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah objek sengketa, antara lain:

- 1) Jika ada petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak, atau..."



Menimbang, bahwa sejalan dengan rumusan kamar tersebut, serta dengan memperhatikan hasil pemeriksaan setempat yang ternyata tanah objek sengketa *a quo* berdasarkan bukti surat P-7 masuk dalam sebagian dari keseluruhan tanah yang dikuasai Para Tergugat berdasarkan bukti surat P-1, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dalam gugatannya pada perkara *a quo* seharusnya menarik Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi Tergugat tentang *Plurium litis consortium* dipandang beralasan hukum dan dapat diterima Majelis Hakim, maka terhadap eksepsi Para Tergugat dapat dikabulkan;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam eksepsi bahwa eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat telah dikabulkan sehingga terhadap pokok-pokok perkara haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), karena apabila dalam suatu gugatan ketentuan-ketentuan acara (*formil*) terbukti tidak terpenuhi oleh Penggugat, maka mengenai pokok perkara (*materiel*) tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi Para Pergugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka terhadap gugatan rekonvensi Para Pergugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Kitab Undang-Undang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Perdata, Hukum Acara Perdata Indonesia (Rbg), dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 2.540.000,00 (dua juta lima ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lasusua, pada hari Senin, tanggal 14 Agustus 2023, oleh kami, Bentiga Naraotama, S.H., sebagai Hakim Ketua, Danang Slamet Riyadie, S.H., dan Muhammad Mirza Damayo, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan secara elektronik dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 21 Agustus 2023, dengan dihadiri oleh Mustikarianti, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Danang Slamet Riyadie, S.H.

Bentiga Naraotama, S.H.

Muhammad Mirza Damayo, S.H.

Panitera Pengganti,

Mustikarianti, S.H.

Halaman 61 dari 62 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Lss



Perincian biaya

1.	Biaya Pendaftaran/PNBP	:	Rp30.000,00;
2.	Biaya Pemberkasan/ATK	:	Rp100.000,00;
3.	Biaya Panggilan	:	Rp425.000,00;
4.	PNBP Panggilan	:	Rp50.000,00;
5.	Pemeriksaan Setempat	:	Rp1.905.000,00
6.	PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp10.000,00;
7.	Redaksi	:	Rp10.000,00;
8.	Meterai	:	Rp10.000,00;
	Jumlah	:	Rp2.540.000,00

(dua juta lima ratus empat puluh ribu rupiah).