



**PUTUSAN**

Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Ir. Mursyid Mahmoeda Alias Mursyid Mahmuda**, Laki-laki, lahir di Tolitoli pada tanggal 12 Juni 1967, Usia 54 tahun, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan PNS/ASN bertempat tinggal di Jl. Padanjakaya No. 158 Kel. Pengawu Kec. Tatanga Kota Palu dalam hal ini memberikan kuasa kepada Eki Rasyid, S.H., Ishak, S.H., Indar M. Basrie, S.H., Wawan, S.H. dan Utari Amanda, S.H., M.Kn. seluruhnya merupakan Advokat/Pengacara pada kantor hukum Eki Rasyid & Associates yang beralamat di Jl. Sudirman No. 92 Kel. Panasakan Kec. Baolan Kab. Tolitoli berdasarkan surat kuasa khusus yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tolitoli dengan nomor register W21-U4/124/AT.20.05/X/2021 tanggal 28 Oktober 2021 dan W21-U4/143/AT.20.05/XI/2021 tanggal 25 November 2021 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. Helmi Alatas, S.H., Mkn**, Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Notaris/PPAT bertempat tinggal di Jl. Syarif Mansur No. 17 Kel. Panasakan Kec. Baolan Kab. Tolitoli, Sulawesi Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ramli Doho, S.H. dan Usman Ali, S.H. seluruhnya merupakan Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Usman Ali, S.H. dan Rekan yang beralamat di Jalan Kelapa II No. 09 Kelurahan Tuweley Kecamatan Baolan Kabupaten Tolitoli Provinsi Sulawesi Tengah berdasarkan surat kuasa khusus yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tolitoli dengan nomor register W21-U4/162/AT.20.05/XII/2021 tanggal 27 Desember 2021 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
- 2. Camat Baolan Kabupaten Tolitoli**, berkedudukan di Kantor Camat Baolan Jl.

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii



Veteran Kel. Baru Kec. Baolan Kab. Tolitoli selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

3. **Notaris/PPAT Rudi, S.H.**, berkedudukan di Jalan Magamu Kelurahan Baru Kecamatan Baolan Kabupaten Tolitoli selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;
4. **Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tolitoli**, berkedudukan di Jalan Sam Ratulangi No. 8 Kecamatan Baolan Kabupaten Tolitoli dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Arifaldi, S.H., Fitriana Mamulai, Wawan Dermawan, Rudy Hadisuwarno, S.H., Rafly, S.E., Yuni Anggraeni, S.H., berdasarkan surat kuasa khusus yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tolitoli dengan nomor register W21-U4/145/AT.02.05/XII/2021 tanggal 1 Desember 2021 selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;
5. **Hasdono, S.P.**, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan PNS, berkedudukan di Jalan Moh. Said No. 66 Kabinuang Kelurahan Baru Kecamatan Baolan Kabupaten Tolitoli, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV**;
6. **Harmoko, S.P.**, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan PNS, berkedudukan di Jalan Moh. Said No. 66 Kabinuang Kelurahan Baru Kecamatan Baolan Kabupaten Tolitoli, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat V**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tolitoli pada tanggal 28 Oktober 2021 dalam Register Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tli, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah anak kandung yang sah dari pasangan suami istri bernama H. MOH. MAHMUDA (telah meninggal dunia tahun 1996 di Palu) dan Hj. HUZAEMAH ( telah meninggal dunia tahun 1986 di Tolitoli);
2. Bahwa alm. H. Moh. Mahmuda dan Almarhumah Hj. Huzaemah mempunyai 7 ( tujuh ) orang anak sebagai Ahli Waris masing – masing:
  1. Rahmi Mahmuda;

Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Hikmah Mahmuda;
3. Zakiah Mahmuda;
4. Husniati Mahmuda;
5. Rahma Mahmuda;
6. Muslih Mahmuda (Telah meninggal dunia tahun 2021);
7. Mursyid Mahmuda (Penggugat);
3. Bahwa selain meninggalkan Ahli Waris sebagaimana tersebut , Alm. H. Moh. Mahmuda juga meninggalkan Harta Peninggalan / harta waris yang belum terbagi diantara Ahli waris berupa satu bidang tanah seluas kurang lebih  $24 \text{ M}2 \times 30 \text{ M}2 = 720 \text{ m}2$  sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 708 / 1982 yang dikenal umum terletak di Jl. Sultan Hasanuddin Kel. Baru Kec. Baolan Kab. Tolitoli dengan letak batas sbb:
  - Sebelah Timur : Tanah Kintal A. Khalik sekarang Drs.Mukadis;
  - Sebelah Barat : Kintal Sahid sekarang Muhammad Alatas;
  - Sebelah Utara : Kintal MK Dg.Silasa sekarang Rumah Inder;
  - Sebelah Selatan : Jalan yang dahulu terdapat satu buah rumah permanen diatasnya, dan sekarang ini diatasnya telah berdiri bangunan Hotel Alatas);
4. Bahwa diatas tanah milik Alm. H. Moh. Mahmuda tersebut disekitar tahun 1982, didirikan rumah permanen dan ditempati sebagai rumah tinggal Alm. H. Moh.Mahmuda dan anak – anaknya termasuk Penggugat. Sebelumnya Alm. H. Moh. Mahmuda dan keluarga bertempat tinggal di Tanjung Batu ( Kampung Arab ) kel. Baru Tolitoli;
5. Bahwa pada tahun 1982 Alm. H. Moh. Mahmuda menjadi anggota DPRD Provinsi Sulawesi Tengah di Palu sekaligus merangkap sebagai Kapala kantor Agama Kab. Tolitoli, kesibukan Alm. H. Moh. Mahmuda yang merangkap sebagai Anggota DPRD Provinsi Sulteng sekaligus sebagai Kepala Kantor Agama Tolitoli membuat Alm. H. Moh. Mahmuda bolak balik Palu Tolitoli;
6. Bahwa Saudara – saudara Penggugat kemudian pindah dan bertempat tinggal di Palu dan Makassar. Demikian pula Penggugat yang pada tahun 1986 meninggalkan Tolitoli untuk study di Palu, sehingga yang tertinggal di Tolitoli menempati rumah milik Alm. H.Moh.Mahmuda adalah saudara Penggugat Rahmi Mahmuda;
7. Bahwa kemudian, tanpa sepengetahuan dan tanpa seisin Penggugat pada sekitar tahun 2006, melalui Turut Tergugat II ( Notaris / PPAT Rudy SH ) seorang bernama H. Amang Djamaluddin alias Jamaluddin ( telah meninggal dunia / orang tua dari Turut Tergugat IV dan V ) telah menjual sebagian dari tanah Alm. H. Moh. Mahmuda pada Tergugat ( Helmi Alatas ) sebagaimana Akta Jual Beli No.505 tgl 13 November 2006 yaitu seluas kurang lebih  $12 \text{ m} \times 30 \text{ m} = 360 \text{ M}2$ , dengan letak batas sbb:

Halaman 3 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah milik Muhammad Alatas;
  - Sebelah Timur : Tanah milik H.Moh.Mahmuda (sisa tanah) sekarang berdiri sebagian dari bangunan Hotel Alatas;
  - Sebelah Utara : Tanah / Rumah milik Indar – Ida Halik;
  - Sebelah Selatan : Jalan Sekarang ini menjadi : Objek Sengketa dan di atasnya telah berdiri sebagian dari bangunan Hotel Alatas;
8. Bahwa sebelum Objek Sengketa dijual oleh Alm. Amang Djamaluddin, SHM No. 708/1982 telah dibalik nama oleh Alm. H. Amang Jamaluddin alias Jamaluddin melalui Turut Tergugat III ( BPN Tolitoli ) menjadi seluas 360 M2 an. H. Amang Jamaluddin Alias Jamaluddin;
9. Bahwa mengetahui adanya jual beli objek sengketa tersebut, maka pada bulan Mei 2021, Penggugat menghubungi dan bertemu dengan Tergugat ( Helmi Alatas ) di Tolitoli, mempertanyakan hal ikhwal, Tergugat ( Helmi Alatas ) membeli objek sengketa pada Alm. H. Amang Djamaluddin;
10. Bahwa kemudian disampaikan oleh Tergugat ( Helmi Alatas ) pada Penggugat, bahwa objek sengketa sebelumnya sekitar tahun 2003 telah dijual oleh saudara Penggugat ( Alm. Muslih Mahmuda ) pada Alm. H. Amang Djamaluddin melalui Turut Tergugat I ( Camat Baolan selaku PPAT);
11. Bahwa mengetahui hal tersebut, Penggugat lalu menghubungi saudara Penggugat ( Alm. Muslih Mahmudda ) mempertanyakan tentang jual beli objek sengketa antara Alm. Muslih Mahmudda dengan Alm. H. Amang Djamaluddin , namun Alm. Muslih Mahmuda, membantah dan menolak dengan tegas serta menyatakan bahwa tidak benar telah menjual Objek Sengketa pada Alm. H. Amang Djamaluddin melalui Turut Tergugat I ( Camat Baolan selaku PPAT);
12. Bahwa atas penyampaian Tergugat tentang jual beli objek sengketa antara Alm. H. Amang Djamaluddin dengan Alm. Muslih Mahmuda melalui Turut Tergugat I, maka Penggugat menghubungi Turut Tergugat I mempertanyakan tentang jual beli objek sengketa tersebut, namun oleh Turut Tergugat I disampaikan bahwa tidak terdapat dokumen ataupun arsip jual beli Objek Sengketa pada Turut Tergugat I ( kantor Camat Baolan Tolitoli );
13. Bahwa Tergugat ( Helmi Alatas, SH.MKn ) pada waktu membeli Objek Sengketa dari Alm. H. Amang Djamaluddin telah melakukannya secara diam – diam dan tidak memberitahukan serta meminta persetujuan Penggugat selaku ahli waris dari H. Moh. Mahmuda, yang secara personal dikenal dekat oleh Tergugat dan juga oleh Alm. Amang Djamaludin dan diketahui pula oleh Tergugat dan Alm. Amang Djamaluddin, bahwa Objek Sengketa adalah harta peninggalan ( harta waris ) Alm. H. Moh . Mahmuda yang belum terbahagi waris;

Halaman 4 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii



14. Bahwa oleh karena penyampaian Tergugat tentang adanya Jual Beli Objek sengketa antara Alm. Muslih Mahmuda dan Alm. H. Amang Djamaluddin melalui Turut Tergugat I yang tidak diketahui dan disetujui oleh Penggugat maka Jual Beli Objek Sengketa tersebut Melawan Hukum ( Onrechtmatige daad ) dan karenanya jual beli objek sengketa batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
15. Bahwa perbuatan Tergugat dan Alm. H. Amang Djamaluddin yang melakukan Jual Beli Objek sengketa melalui Turut Tergugat II ( Notaris / PPAT Rudy SH ) tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad ) dengan segala akibat hukumnya maka selayaknya menurut hukum jual – beli objek sengketa antara Tergugat dan Alm. H. Amang Djamaluddin melalui Turut Tergugat II adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
16. Bahwa perbuatan Alm. H. Amang Djamaluddin yang membalik nama kepemilikan Objek Sengketa melalui Turut Tergugat III dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 708 / Baru, seluas 360 M2 An. H. Amang Jamaluddin adalah Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya maka selayaknya Sertifikat Hak Milik No.708 / Baru seluas 360 M2 atas nama H. Amang Djamaluddin dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
17. Bahwa dengan dijualnya objek sengketa oleh Alm. H. Amang Djamaluddin dan kini dikuasainya objek sengketa oleh Tergugat secara melawan hukum serta dibangunnya hotel diatas objek sengketa maka Penggugat telah mengalami kerugian karena objek sengketa tidak dapat lagi dimanfaatkan oleh Penggugat sehingga adalah patut menurut hukum Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengembalikan objek sengketa dalam keadaan kosong sebagai harta peninggalan Alm. H. Moh. Mahmuda yang belum terbagi waris;
18. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya gugatan Penggugat maka mohonlah objek sengketa yang letak batasnya sbb :  
Sebelah Barat : Tanah milik Muhammad Alatas;  
Sebelah Timur : Tanah milik H.Moh.Mahmuda ( sisa tanah ) sekarang berdiri sebagian dari bangunan Hotel Alatas;  
Sebelah Utara : Tanah / Rumah milik Indar – Ida Halik  
Sebelah Selatan : Jalan Raya diletakkan Sita Jaminan ( Consevatoir Beslaag );
19. Bahwa berdasar alasan – alasan tersebut, maka mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Tolitoli berkenaan memanggil Para Pihak kedepan persidangan dan memutuskan sebagai hukum;  
PRIMER;  
1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Alm.H. Moh. Mahmuda;
3. Menyatakan bahwa Objek Sengketa sebidang tanah seluas kurang lebih lebih 12 M2 x 30 M2 = 360 M2 terletak di Jl. Sultan Hasanuddin Kel. Baru Kec. Baolan Kab. Tolitoli dengan letak batas sbb:
  - Sebelah Barat : Tanah milik Muhammad Alatas;
  - Sebelah Timur : Tanah milik H.Mahmuda (sisa tanah ) sekarang berdiri sebagian dari bangunan Hotel Alatas ;
  - Sebelah Utara : Tanah / Rumah milik Indar – Ida Halik;
  - Sebelah Selatan : Jalan Raya adalah harta peninggalan Alm. H. Moh. Mahmuda yang belum terbagi waris diantara ahli waris;
4. Menyatakan Jual Beli Objek Sengketa antara Alm. Muslih Mahmuda dan Alm. H. Amang Djamaluddin melalui Turut Tergugat I tanpa sepengetahuan dan seisin Penggugat adalah melawan hukum dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat dan Alm. H. Amang Djamaluddin yang melakukan Jual Beli Objek sengketa melalui Turut Tergugat II tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht matige daad ) dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan jual - beli atas objek sengketa antara Tergugat dan Alm. H. Amang Djamaluddin melalui Turut Tergugat II adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Sertifikat Hak Milik No. 708 / Baru seluas 360 m2 An. H. Amang Djamaluddin;
8. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Jual beli No. 505 tanggal 13 November 2006 antara Alm. H. Amang Djamaluddin dan Tergugat ( Helmi Alatas );
9. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengembalikan objek sengketa dalam keadaan kosong sebagai harta peninggalan Alm. H. Moh. Mahmuda yang belum terbagi waris;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat III hadir kuasanya tersebut, kemudian Turut Tergugat I dan Turut Tergugat V hadir sendiri di persidangan, akan tetapi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tidak datang menghadap di depan persidangan ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tolitoli berdasarkan risalah panggilan sidang Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tli masing-masing tanggal 1 November 2021, 12 November 2021 dan 19 November 2021, sedangkan tidak ternyata bahwa alasan tidak

Halaman 6 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tli



datangnya Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV itu disebabkan oleh suatu alasan yang sah;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Desember 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

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

## I. DALAM KOMPENSI:

### A. DALAM EKSEPSI;

#### 1. Eksepsi Pengadilan Negeri Tolitoli tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara (Kompetensi Absolut) perkara a quo (Eksepsi Declinatoire) ;

Bahwa pada pokoknya Tergugat menilai Gugatan Penggugat adalah sengketa Waris yang harus di selesaikan di pengadilan Agama Tolitoli, sehingga sudah seharusnya menjadi wewenang Pengadilan Agama Tolitoli bukan menjadi wewenang Pengadilan Negeri Tolitoli.

Bahwa mencermati seluruh isi gugatan perkara aquo maka sangat terkait dengan Waris sebagaimana diatur dalam Pasal 49 dan Penjelasan Pasal 49 serta Pasal 50, UU. RI. No. 7 tahun 1989 Jo. UU. RI. No. 20 tahun 2006 Jo. UU. RI. No. 50 tahun 2009 tentang Peradilan Agama. Sebagai berikut :

#### **Pasal 49**

“Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang : a. Perkawinan, b. Waris, c. Wasiat..... dst. ”

#### **Penjelasan Pasal 49**

“ Yang dimaksud dengan “**waris**” adalah penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahli waris dan melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut, serta Penetapan pengadilan atas permohonan seseorang tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan bagian masing-masing ahli waris. ”

#### **Pasal 50**

Halaman 7 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tli



- (1) Dalam hal terjadi sengketa hak milik atau sengketa lain dalam perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, khusus mengenai objek sengketa tersebut harus di putus lebih dahulu oleh Pengadilan dalam lingkungan Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.
- (2) Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang - orang yang beragama Islam, Objek Sengketa tersebut di putus oleh Pengadilan Agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam pasal 49.

Bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam gugatannya Posita angka 1, 2 dan 3 maka Perkara a quo menerangkan terjadi sengketa hak milik antara orang - orang yang beragama Islam dan kerananya Pengadilan Negeri Tolitoli tidak berwenang mengadili perkara aquo. Untuk itu Gugatan Penggugat Kompensi sudah sepatutnya di tolak.

Bahwa Terhadap kewenangan absolut, meskipun Tergugat Kompensi tidak mengajukan eksepsi kewenangan absolut atas perkara a quo yang diajukan ke pengadilan, maka sudah seharusnya yang mulia majelis hakim tetap harus memeriksa terkait kewenangan absolutnya untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara yang diajukan kepadanya. Dan karenanya Gugatan Penggugat ini sdh sepatutnya di tolak.

Bahwa oleh karena hal tersebut diatas maka, Penggugat berkeyakinan Pengadilan Negeri Tolitoli tidak berwenang mengadili perkara a quo, sehingga sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat sepatutnya di Tolak.

## 2. **Eksepsi Gugatan Prematur ;**

Bahwa oleh karena perkara a quo menyangkut tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan mengenai harta peninggalan dan penentuan bagian masing-masing ahli waris sebagaimana di dalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya maka seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan agama untuk ditentukan ahli waris dan bagian-bagiannya terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 49 dan Pasal 50, UU. RI. No. 7 tahun 1989 Jo. UU. RI. No. 20 tahun 2006 Jo. UU. RI. No. 50 tahun 2009 tentang Peradilan Agama.

Bahwa seharusnya apabila terdapat perselisihan atas pembagian harta warisan dari alm. H. Moh. Mahmuda dan almh. Hj. Huzaemah, bisa diajukan Gugatan ke Pengadilan Agama Tolitoli terlebih dahulu untuk mendapatkan Putusan Ahli Waris dan bagiannya masing-masing.

Bahwa oleh karena belum adanya Putusan Penetapan Ahli Waris alm. H. Moh. Mahmuda dan almh. Hj. Huzaemah dari Pengadilan Agama Tolitoli Maka

*Halaman 8 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii*



Tergugat menilai gugatan Penggugat masih prematur atau Penggugat belum saatnya mengajukan gugatan.

Bahwa oleh karena hal tersebut di atas, Mohon YM. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak Gugatan Penggugat. Atau setidaknya tidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. (Niet Onvankelijk verklaard/NO).

### 3. Eksepsi Gugatan Error in Persona ;

Bahwa Penggugat telah salah menarik Tergugat sebagai Tergugat karena Tergugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat juga bukan ahli waris alm. H. Moh. Mahmuda dan almh. Hj. Huzaemah. Oleh sebab itu, seharusnya Penggugat hanya mengajukan gugatan kepada saudara - saudara kandungnya sebagai Tergugat karena perkara aquo terkait dengan Waris.

Bahwa Tergugat hanya memiliki hubungan hukum dengan Alm. H. Amang Djamaluddin dengan Itikad baik melakukan Jual beli pada sekitar tahun 2006. Sehingga sangat keliru dan Penggugat telah salah menarik Tergugat sebagai Tergugat.

Bahwa oleh karenanya Gugatan Penggugat sudah selayaknya di Tolak Atau setidaknya tidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. (Niet Onvankelijk verklaard/NO).

### 4. Eksepsi Gugatan Kurang pihak ( Plurium Litis Consortium ) ;

Bahwa menurut Pendapat Yurisprudensi Mahkamah Agung (MA) Republik Indonesia dalam Putusan nomor 162/K/Pdt/2015, yang mengartikan kaidah hukum “ Dimana seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal di dudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap”.

Bahwa Gugatan Penggugat tidak lengkap sebab tidak menarik/mendudukkan seluruh saudara kandung Penggugat yakni Rahmi Mahmuda, Hikmah Mahmuda, Zakiah Mahmuda, Husniati Mahmuda, Rahma Mahmuda, ahli waris alm. Muslih Mahmuda, dan seluruh Ahli Waris Alm. H. Amang Djamaluddin sebagai Pihak dalam perkara aquo, baik sebagai Tergugat maupun sebagai Penggugat sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya pada Posita angka 2 (dua), Posita Angka 7 (tujuh) dan Posita Angka 8 (Delapan).

Bahwa oleh karena hal tersebut maka Tergugat menilai Gugatan Penggugat kurang pihak atau pihaknya tidak lengkap.

Bahwa berdasarkan hal tersebut, Terbukti Gugatan Penggugat kurang pihak atau Pihak yang ditarik tidak lengkap dan karenanya Tergugat berkeyakinan Gugatan

*Halaman 9 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii*



Penggugat sudah selayaknya di Tolak Atau setidaknya - tidaknya Gugatan Penguat dinyatakan tidak dapat diterima. (Niet Onvankelijk verklaard/NO).

## 5. **Eksepsi Gugatan Kabur ( Obscuur Libel ) ;**

Bahwa dalil-dalil Penguat dalam Gugatannya antara Posita tidak ada kesesuaian dengan Petitum yakni Posita angka 1 (satu) dan angka 2 (dua) tidak berkesesuaian dengan Petitum dalam Gugatan Penguat demikian pula dengan luas Objek Gugatan yang tidak jelas/kabur.

Bahwa Penguat mendalihkan kedua orangtua Penguat telah meninggal dunia namun dalam petitumnya tidak meminta untuk dinyatakan telah meninggal dunia.

Bahwa Penguat mendalihkan dalam Posita angka 2 (dua), Tujuh orang anak sebagai ahli waris dari alm. H. Moh. Mahmuda namun dalam Petitumnya hanya menyatakan Penguat sebagai ahli waris.

Bahwa demikian pula dengan luas objek perkara dalam posita angka 3 (tiga) seluas kurang lebih 720 M2. Namun dalam Petitum angka 3 (tiga) hanya menyatakan seluas 360 M2. Sehingga Isi Gugatan seperti ini sangat keliru dan kabur.

Bahwa Turut Tergugat II, III, IV dan V dalam Posita dan Petitumnya tidak berkesesuaian sebab Penguat dalam Petitumnya tidak meminta apapun atas posisi Turut Tergugat II, III, IV dan V.

Bahwa Posita 18 (delapan belas) juga tidak di mintakan dalam Petitum Gugatan Penguat. Sehingga sangat jelas gugatan tidak sesuai Posita dan petitumnya.

Bahwa berdasarkan hal tersebut Terbukti bahwa dalil - dalil Penguat antara Posita tidak ada kesesuaian dengan Petitumnya dan karenanya Tergugat berkeyakinan Gugatan Penguat sudah selayaknya di Tolak Atau setidaknya - tidaknya Gugatan Penguat dinyatakan tidak dapat di terima. (Niet Onvankelijk verklaard/NO).

## 6. **Eksepsi Penguat Tidak Mempunyai Hak dan Kedudukan (Legal Standing) Sebagai Penguat ( Eksepsi Disqualifikatoir ).**

Bahwa dalam surat gugatan Penguat tertanggal 28 Oktober 2021 dan pada Sidang Mediasi maupun sidang pembacaan Gugatan pada hari Rabu, 29 Desember 2021, Penguat konpensi mendalihkan dalam gugatannya pada Posita angka 1, 2 dan 3, telah menyatakan bahwa Penguat sebagai ahli waris Alm. H. Moh. Mahmuda dan memiliki harta peninggalan/harta waris yang belum terbagi diantara Ahli Waris berupa satu bidang tanah bersertifikat Hak Milik No. 708/1982. Yang terletak di Jl. Sultan Hasanuddin Kel. Baru Kec. Baolan Kab. Tolitoli,...dst. Selanjutnya disebut sebagai Objek Perkara.

Halaman 10 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii



Bahwa dalam seluruh isi gugatan ini tidak ada suatu dalil dari Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik Tanah yang Sah menurut hukum, sebab belum ada Penetapan Waris dari Pengadilan Agama Tolitoli yang menyatakan Penggugat sebagai Ahli Waris yang sah dari Alm. H. Moh. Mahmuda dan sekaligus menyatakan bahwa Harta Peninggalan/Harta Waris Alm. H. Moh. Mahmuda adalah objek perkara yang merupakan bagian/milik dari Penggugat ataupun harta waris yang belum terbagi sebagaimana dalil gugatan Penggugat. Sehingga dengan demikian kapasitas / kedudukan Penggugat tidak jelas atau Tidak mempunyai Hak dan kedudukan (legal Standing).

Bahwa dengan demikian maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil surat gugatan, sebagaimana ketentuan hukum menurut ayat (1) pasal 142 RBg / 118 HIR.

Dengan tidak terpenuhinya syarat formal dalam gugatan a quo, dengan alasan Penggugat tidak mempunyai hak dan kualitas (Legal Stending) sehingga penggugat tidak mempunyai "legitima persona standi in judicio," maka gugatan haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankeljik verklaard/NO).

Bahwa oleh karena seluruh dalil-dalil Eksepsi Tergugat sebagaimana yang terurai diatas beralasan hukum di kabulkan dan untuk memperlancar pemeriksaan perkara sebagaimana diatur dalam SEMA.RI. Nomor 7 Tahun 2012 dan Eksepsi tentang kewenangan mengadili yang tidak diputus terlebih dahulu dengan Putusan Sela maka putusan Judex Facti tersebut harus dibatalkan karena salah menerapkan hukum acara (Pasal 136 HIR) maka Mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan Putusan Sela. Atas terkabulnya permohonan ini kami ucapkan Terima kasih.

## **B. DALAM POKOK PERKARA ;**

Bahwa Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang meriksa dan mengadili perkara ini menyatakan apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam pokok perkara ini dan Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil - dalil Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat ;

1. Bahwa semua yang Tergugat kemukakan pada bagian eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini :
2. Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat.

*Halaman 11 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan objek perkara karena tidak beralasan hukum.
4. Bahwa Tergugat tidak sependapat, keberatan dan menolak dengan tegas dalil - dalil Penggugat pada angka 2 (dua) sampai dengan angka 19 (sembilan belas) dalam gugatan Penggugat Karena gugatan penggugat tersebut sangat mengada-ada, keliru dan tidak beralasan hukum.
5. Bahwa Tergugat membeli Tanah dan bangunan/objek perkara dari H. Amang Djamaluddin dengan itikad baik sesuai ketentuan hukum yang berlaku sebab Objek Perkara tersebut telah atas nama H. Amang Djamaluddin sehingga sama sekali sudah tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat maupun dengan pihak lainnya. Bahwa oleh karena Tergugat membeli tanah dan bangunan tersebut dari Alm. H. Amang Djamaluddin dengan itikad baik maka sudah sepatutnya di lindungi oleh hukum. dan gugatan Penggugat sudah sepatutnya di Tolak.
6. Bahwa Tergugat tidak sependapat, keberatan dan menolak dengan tegas dalil - dalil Penggugat pada angka 9 (sembilan) sampai dengan angka 19 (sembilan belas) dalam gugatan Penggugat Karena Tergugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat dan hanya memiliki hubungan hukum dengan alm. H. Amang Djamaluddin.
7. Bahwa pada saat Tergugat membeli rumah dan tanah objek perkara tersebut dari alm. H. Amang Djamaluddin pada sekitar tahun 2006 sampai dengan menyewakan bangunan tersebut kepada pihak lain dari tahun 2006 sampai dengan tahun 2015, kemudian mendirikan Bangunan Hotel Atlas sejak tahun 2015 sampai dengan tahun 2020, tidak pernah ada teguran maupun keberatan dari pihak manapun termasuk dari pihak Penggugat. Sehingga Tergugat merasa sangat Terganggu dan sangat dirugikan atas Perbuatan Penggugat yang tidak menegur maupun keberatan atas pembelian, penyewaan, maupun penguasaan Tergugat atas objek perkara Sejak tahun 2006 sampai dengan Hotel Atlas selesai di bangun pada sekitar tahun 2020.
8. Bahwa Tergugat meyakini Penggugat telah lama mengetahui Penguasaan atas objek perkara oleh Tergugat baik melalui Saudara kandunginya maupun melalui pihak lain dan tidak berkeberatan atas hal tersebut sampai dengan tahun 2020, karena saudara kandunginya sendiri (Alm. Muslih Mahmuda) yang telah menjual tanah objek perkara tersebut kepada Alm. H. Amang Djamaluddin pada sekitar tahun 2003. Sehingga sangat keliru Penggugat menuduh Tergugat membeli tanah objek perkara secara diam-diam, selanjuta berkeberatan dan menggugat kepada Tergugat melainkan seharusnya Penggugat menggugurkan

Halaman 12 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii



gugatan kepada saudara kandungnya sendiri yang telah menjual objek perkara tersebut.

9. Bahwa setelah kurang lebih satu tahun Hotel Alatas berdiri diatas tanah objek perkara, barulah Penggugat berkeberatan atas tanah tersebut. Sehingga sangat jelas motif, maksud dan tujuan Penggugat yang hanya mencari-cari alasan semata untuk menguntungkan diri sendiri dan menghalangi - halangi usaha Tergugat yang sangat merugikan Tergugat.
10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas, keberatan dan tidak benar seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya sebab pada kenyataannya Tergugat tidak pernah melakukan Perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. Tergugat hanya menguasai Tanah milik sendiri dan justru sebaliknya Penggugat yang telah merugikan Tergugat karena telah menyita perhatian, tenaga dan pikiran, merugikan nama baik Tergugat dan mengganggu aktivitas Tergugat sehari – hari baik sebagai Pemilik Hotel Alatas maupun sebagai Notaris/PPAT.
11. Bahwa mohon seluruh alat bukti yang dimiliki Penggugat dinyatakan tidak berharga dan tidak mengikat. Serta tidak beralasan hukum untuk meletakkan sita jaminan atas objek perkara.
12. Bahwa berdasarkan hal tersebut yang telah Tergugat kemukakan di atas, maka Gugatan yang diajukan Penggugat tidak didasarkan pada kenyataan yang sebenarnya dan mengada-ada, tidak beralasan hukum sedangkan yang dipermasalahkan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum.
13. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil dalam Gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Bahwa oleh karena Penggugat tidak mampu menunjukkan secara hukum, mana perbuatan Tergugat yang dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Hak Penggugat, atau setidaknya - tidaknya tidak jelas berapa besar jumlah Kerugian materil dan non materil sebagaimana didalilkan dalam gugatan Penggugat. Oleh karena itu mohon kepada YM. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya - tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard/NO).

## II. DALAM REKONPENSII

1. Bahwa mohon dalam rekonpensi ini, Tergugat Konpensi disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dan Penggugat Konpensi di sebut sebagai Tergugat Rekonpensi.
2. Bahwa mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Konpensi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Rekonvensi ini.

*Halaman 13 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii*



3. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi membeli tanah dan bangunan dengan itikad baik kepada H. Amang Djamaluddin maka sudah sepatutnya Penggugat Rekonvensi di lindungi oleh Hukum.
4. Bahwa segala alat bukti yang dimiliki Penggugat Rekonvensi dimiliki dengan itikad baik dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Untuk itu mohon semua bukti Penggugat Rekonvensi dinyatakan berharga dan mengikat.
5. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah beberapa kali mendatangi Penggugat Rekonvensi dan beberapa kali mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Tolitoli adalah merupakan Perbuatan Melawan hukum karena tidak beralasan hukum, Mengakibatkan Penggugat Rekonvensi Terganggu aktivitasnya dan merugikan secara materil dan Non materil Penggugat Rekonvensi karena sangat menyita perhatian, pikiran, tenaga dan biaya sehingga Penggugat Rekonvensi tidak dapat melaksanakan aktivitas secara normal sebagaimana biasanya, baik sebagai Notaris/PPAT maupun sebagai Pemilik Hotel Alatas. Yang apabila di nilai dengan uang besarnya sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
6. Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi yang berupaya menuntut ganti rugi tanpa alas hak yang jelas, telah menghalang - halangi Penggugat Rekonvensi dalam berusaha mengelola Hotel Alatas dengan baik kepada Pelanggan Hotel yang akan menggunakan maupun menginap di Hotel Alatas sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi yang bila diuangkan sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) ;
7. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan Perbuatan Pencemaran nama baik Penggugat Rekonvensi baik kepada keluarga besar Penggugat rekonvensi maupun kepada pihak lainnya dengan menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membeli tanah objek sengketa secara diam - diam tanpa persetujuannya, telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi secara materil dan Imateril sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) karena tidak dapat bekerja dengan baik dan menyebabkan beberapa pekerjaan Penggugat Rekonvensi batal untuk dikerjakan.
8. Bahwa demikian pula dengan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah memaksakan kehendaknya dengan mengakui tanah milik Penggugat Rekonvensi sebagai tanahnya dan Mengugat Ke Pengadilan Negeri tolitoli, Hal ini sangat merugikan Penggugat Rekonvensi karena di samping kehilangan waktu, tenaga, pikiran, juga telah menghabiskan biaya transportasi dan biaya administrasi untuk mengurus perkara ini termasuk biaya Pengacara di

Halaman 14 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Tolitoli. Yang bila di hitung dengan kerugian uang sebesar Rp. Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah).

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi jelaskan diatas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tolitoli yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

## MENGADILI

### PRIMER

#### I. DALAM KONPENSI :

##### A. Dalam Eksepsi ;

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Perkara aquo merupakan Perkara Waris.
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Tolitoli tidak berwenang mengadili perkara a quo.
4. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
5. Memutus perkara a quo dengan Putusan Sela.

##### B. Dalam Pokok Perkara ;

1. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak beralasan hukum ;
3. Menyatakan seluruh bukti surat penggugat tidak berharga dan tidak mengikat.
4. Menyatakan Pembelian tanah dan bangunan Tergugat dari H. Amang Djamaluddin dengan itikad baik adalah sah menurut hukum.
5. Menyatakan Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad ) yang merugikan Penggugat ;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
7. Menghukum Pengugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

#### II. DALAM REKONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

Halaman 15 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii



- Menyatakan menurut hukum, bahwa surat-surat bukti yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi atas objek perkara, adalah tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum.
- Menyatakan secara hukum bahwa Tanah objek perkara adalah hak milik Penggugat Rekonvensi.
- Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi, yang sering mengganggu Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) ;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi mengganti kerugian Penggugat Rekonvensi secara materil dan non materil yang bila diuangkan sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua miliar lima ratus juta rupiah) dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi secara langsung, tunai sekaligus tanpa syarat apapun.
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengganti Kerugian materil dan Imateril kepada Penggugat Rekonvensi Sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua miliar Lima ratus juta rupiah) dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi secara langsung, tunai sekaligus tanpa syarat apapun.
- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar seluruh biaya perkara ;

## **SUBSIDAIR**

Namun bilamana Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (ex aequo et bono ).

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

### **I. DALAM PENEKASAN**

Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 00708/Baru tanggal 22 Maret 1982, Surat Ukur Nomor: 3764/1982 Tanggal 22 Maret 1982, Luas 360 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Baru, Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli a.n HELMI ALATAS, SH selanjutnya disebut **Obyek Perkara**.

### **II. DALAM POKOK PERKARA**

- Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat III;
- Bahwa Pasal 6 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menerangkan:
  - (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh **Kepala Kantor Pertanahan**, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.

Halaman 16 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii



- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
3. Bahwa Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menerangkan:
- Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Bahwa pada mulanya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tolitoli (Turut Tergugat III) telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 00708/Baru a.n Hi. MOHAMAD MAHMUDA pada tanggal 22 Maret 1982 berdasarkan Surat Keputusan GKDH TKT. I SULTENG TGL. 22 MARET 1982 NO.DA.147/HM/PRONA/BT/1982, Surat Ukur Nomor : 3764/1982 Tanggal 22 Maret 1982, Luas 720 M<sup>2</sup>, selanjutnya Sertipikat *a quo* telah dilakukan pendaftaran peralihan hak waris di Kantor Pertanahan Kabupaten Tolitoli ke atas nama Ir. MUSLIH berdasarkan Surat Keterangan Warisan/Pernyataan dari ahli waris disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Kelurahan Baru yang dikuatkan oleh Camat Baolan NAJARUDDIN LANTA, SH Sarjana Hukum tanggal 13 Desember 2002 Nomor : 451/0509/Pem;
5. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 00708/Baru telah dilakukan pendaftaran peralihan hak jual beli dari a.n Ir. MUSLIH ke a.n Hi. A. DJAMALUDDIN berdasarkan akta PPAT Camat NAJARUDDIN LANTA, SH, Nomor : 130/PPAT/CB/2002 tanggal 23 September 2002, selanjutnya Sertipikat *a quo* telah dilakukan pendaftaran pemisahan yakni dikeluarkan 1 bagian Sertipikat Hak Milik Nomor : 4054/Baru a.n Hi. A. DJAMALUDDIN seluas 360 M<sup>2</sup> berdasarkan Akta PPAT HELMI ALATAS, SH Nomor : 129/2005 tanggal 26 Juli 2005 sehingga sisa luas menjadi 360 M<sup>2</sup>;
6. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 00708/Baru telah dilakukan pendaftaran peralihan jual beli dari a.n Hi. A. DJAMALUDDIN ke a.n HELMI ALATAS, SH berdasarkan jual beli Akta PPAT NOTARIS RUDI, Sarjana Hukum, tanggal 13 November 2006;



7. Bahwa kemudian sertipikat *a quo* dilakukan permohonan pendaftaran penggantian blanko sertipikat lama di Kantor Pertanahan Kabupaten Tolitoli tanggal 19 Maret 2013;
8. Bahwa objek sengketa adalah sebidang tanah yang dimohon penerbitan sertipikatnya telah secara patut dan diproses sesuai ketentuan yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
9. Bahwa terhadap Angka 16 Posita Gugatan, perbuatan Turut Tergugat III telah melakukan pendaftaran peralihan hak/balik nama yang dimohonkan oleh Sdr. Hi. A. DJAMALUDDIN telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas maka Turut Tergugat melalui kuasa hukumnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memeriksa untuk selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00708/Baru a.n HELMI ALATAS, SH berdasarkan Surat Keputusan GKDH TKT. I SULTENG tanggal 22 Maret 1982 Nomor : DA.147/HM/PRONA/BT/1982, Surat Ukur Nomor : 03764/1982 tanggal 22 Maret 1982, Luas 360 M<sup>2</sup> yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III sah;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat kemudian Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat III kemudian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan Replik Konvensi/Jawaban Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

### **I. Dalam Eksepsi;**

- **Tentang kompetensi Absolut, Gugatan Prematur, Gugatan Error In Persona, legal standing sebagai Penggugat .**

*Halaman 18 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii*



Terhadap hal ini Penggugat menanggapi sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan Penggugat didasari atas Perbuatan Melawan Hukum terhadap objek sengketa, dan bukanlah Gugatan Pembagian Waris / Harta Peninggalan sehingga Pengadilan Negeri Tolitoli berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Aquo;
2. Bahwa Penggugat tidak salah telah tepat menempatkan Tergugat I (Helmi Alatas ) sebagai Pihak dalam perkara karena menyangkut hubungan hukum Penguasaan objek sengketa melalui jual beli yang tidak sah ( tidak benar ) antara Alm. H. Amang Jamaludin dengan Alm. Muslih Mahmuda selanjutnya pula Jual beli antara Tergugat Helmi Alatas dengan Alm. H. Amang Jamaludin adalah melawan hukum karena tidak diketahui oleh Penggugat;

**- Tentang Eksepsi Kurang Pihak**

Ditanggapi oleh Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan Penggugat telah tepat dan secara hukum tidak perlu untuk menarik atau mendudukkan seluruh saudara kandung Penggugat sebagai pihak dalam perkara Aquo oleh karena Gugatan terhadap harta warisan yang dikuasai oleh orang lain secara tanpa hak dapat diajukan oleh seorang Ahli waris sepanjang dalam Posita dan Petitum dinyatakan bahwa harta waris belum terbagi diantara Ahli Waris sebagaimana kaidah hukum yang terdapat dalam :
  - Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 5-1-1959 no 244 K/Sip/1959, yang memuat kaidah hukum sebagai berikut ; Gugatan untuk penyerahan kembali harta warisan yang dikuasai oleh seseorang tanpa hak, dapat diterima walaupun dalam gugatan ini tidak semua ahli waris turut serta ataupun disertakan.( saudara kandung Penggugat tidak ikut ataupun diikuti sertakan) karena Tergugat dalam hal ini tidak dirugikan dalam pembelaannya;
  - Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 1-5-1975 no. 64 K/Sip/1974, yang memuat kaidah hukum sebagai berikut : Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung walaupun tidak semua ahli waris turut Menggugat , tidaklah menjadikan batalnya atau tidak sahnya surat Gugatan itu, sebab sebagai ternyata dalam surat gugatan para Penggugat/terbanding semata-mata menuntut tentang haknya (Mahkamah Agung; para tergugat dalam kasasi /penggugat-penggugat asal hanya menuntut barang-barang dari warisan yang telah dihibahkan pada mereka pada waktu Alm. Haji bustami masih hidup hal mana tidak bertentangan dengan hukum ) dan tidak ternyata ada intervensi dari ahli waris lainnya, lagi pula para Penggugat terbanding tidaklah minta untuk ditetapkan sebagai sat-

*Halaman 19 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii*



satunya ahli waris dari Alm. Haji Bustami. ( sumber buku Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia );

- **Tentang Eksepsi Gugatan Kabur**

Penggugat menanggapi sebagai berikut :

1. Bahwa Penguat bertetapan pada surat Gugatan dengan perubahan redaksional yang telah disampaikan pada pembacaan surat gugatan sidang terdahulu;
2. Bahwa melalui Replik ini Penguat memperbaiki redaksional surat gugatan yakni menambah poin ke 10 dalam surat gugatan (Petitum) sebagai berikut :

**10. Menghukum para turut Tergugat tunduk pada putusan**

- Bahwa perbaikan kesalahan redaksi / pengetikan ini, tidak merubah posita ( dasar gugatan ) dan tidak merugikan Tergugat dalam pembelaanya. Sebagaimana Yurisprudensi dalam putusan **Mahkamah Agung RI tgl 3-12- 1974 No. 1043 K/Sip/1971** yang memuat kaidah hukum : “ **yurisprudensi mengisinkan perubahan atau tambahan dari gugat asal hal ini tidak mengakibatkan perubahan dari posita dan Tergugat tidak dirugikan dalam haknya membela diri** “ ( Rangkuman MARI Cet ke II 1993 ).

Demikian juga Putusan Mahkamah Agung No. 823 K/Sip/1973 yang memuat kaidah hukum : “ **pertimbangan Pengadilan Negeri yang dibenarkan Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung, perubahan yang dimohonkan oleh penggugat ialah tgl 21 mei 1969 dirubah menjadi tgl 21 mei 1968, karena perubahan tersebut tidaklah merugikan kepentingan tergugat dalam pembelaan ataupun pembuktian sehingga tidak bertentangan dengan hukum acara dan demi peradilan cepat dan murah dapat dikabulkan** “ ( rangkuman MARI Cet.Ke II );

**II. Dalam Pokok Perkara;**

1. Bahwa Penguat bertetapan pada Gugatan dengan perubahannya ;
2. Bahwa jawaban dalam eksepsi adalah bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara;
3. Bahwa Penguat menolak dengan tegas jawaban Tergugat (Helmi Alatas) terkecuali terhadap hal – hal yang diakui Penguat secara tegas;

**III. Dalam Rekonvensi**

1. Bahwa Penguat Konvensi / Tergugat Rekonvensi menolak dan menyatakan tidak benar alasan – alasan dan dalil Penguat Rekonvensi / Tergugat Konvensi;
2. Bahwa objek sengketa sepenuhnya adalah milik Alm. H.Mahmuda sebagai harta peninggalan yang belum terbagi waris diantara ahli waris;

*Halaman 20 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kemudian Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan Duplik Konvensi/Replik Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM KOMPENSI :

### A. DALAM EKSEPSI ;

1. Bahwa apa yang Tergugat telah kemukakan pada jawaban Tergugat terdahulu sebagai Eksepsi Tergugat mohon kiranya keseluruhannya secara Mutatis Mutandis dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan dalil-dalil yang Tergugat kemukakan pada Duplik ini ;
2. Bahwa secara tegas Tergugat berketetapan pada dalil-dali serta argumentasi hukum dari eksepsi yang Tergugat tuangkan dalam jawaban gugatan dan telah Tergugat kemukakan pada persidangan terdahulu diantaranya yaitu :
  - a. Eksepsi Pengadilan Negeri Tolitoli tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara (Kompetensi Absolut) perkara a quo (Eksepsi Declinatoire) ;
  - b. Eksepsi Gugatan Prematur ;
  - c. Eksepsi Gugatan Error in Persona ;
  - d. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) ;
  - e. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscur Libel) ;
  - f. Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Hak dan Kedudukan (Legal Standing) sebagai Penggugat (Eksepsi Disqualifikatoire) ;
3. Bahwa pada persidangan tanggal 5 Januari 2022, Penggugat telah mengajukan permohonan perubahan redaksional surat gugatan, yaitu menambah petitum poin ke -10, dengan bunyi perubahannya “ Menghukum Para Turut Tergugat tunduk pada putusan” ; atas perubahan tersebut Tergugat menolak secara tegas perubahan yang dimohonkan oleh Penggugat, penolakan Tergugat ini sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 02/PK/HAKI/2003, Tertanggal 13 Mei 2003, yang memberi kaedah hukum “Perubahan gugatan diperbolehkan dengan syarat tidak mengubah Materi / Posita maupun Petitum gugatan semula, dan jika perubahan setelah ada jawaban harus ada persetujuan Tergugat” dan hal ini sesuai dengan Asas Hukum Acara Perdata sebagaimana tertuang dalam “Buku II MARI Edisi Revisi Tahun 2013, Halama 86”;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka kami mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim dapat menerima seluruh eksepsi yang Tergugat ajukan, serta menyatakan gugatan Penggugat Ditolak secara keseluruhan, atau sekurang-kurangnya

*Halaman 21 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii*



menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

## B. DALAM POKOK PERKARA ;

Bahwa Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang meriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut di atas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam pokok perkara ini dan Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil - dalil Penggugat dalam gugatan dan Repliknya, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat dalam duplik ini;

1. Bahwa semua yang Tergugat kemukakan pada bagian eksepsi diatas secara Mutatis Mutandis menjadi bagian dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini ;
2. Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat dan Repliknya, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat ;
3. Bahwa Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan objek perkara karena tidak beralasan hukum dan karena Penggugat tidak mengurai dengan jelas keberatannya atas jawaban Tergugat dalam Repliknya ;
4. Bahwa Tergugat tidak sependapat, keberatan dan menolak dengan tegas dalil - dalil Penggugat pada angka 1 (satu) sampai dengan angka 3 (tiga) dalam Replik Penggugat Karena Replik Penggugat tersebut sangat mengada - ada, keliru dan tidak beralasan hukum sebab sama sekali tidak menanggapi Jawaban Tergugat secara terperinci untuk memberi terang pokok perkaranya ;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut yang telah Tergugat kemukakan di atas, maka Gugatan yang diajukan Penggugat tidak didasarkan pada kenyataan yang sebenarnya dan mengada - ada, tidak beralasan hukum sedangkan yang dipermasalahkan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
6. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil dalam Gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Bahwa oleh karena Penggugat tidak mampu menunjukkan dan menjelaskan secara hukum, mana perbuatan Tergugat yang dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Hak Penggugat, atau setidaknya tidak jelas berapa besar jumlah Kerugian materil dan non materil sebagaimana didalilkan dalam gugatan Penggugat. Oleh karena itu mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard/NO).

Halaman 22 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii



**II. DALAM REKONPENSI**

1. Bahwa mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Konpensi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam Rekonvensi ini ;
2. Bahwa segala alat bukti yang dimiliki Penggugat Rekonpensi dimiliki dengan itikad baik dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Untuk itu mohon semua bukti Penggugat Rekonpensi dinyatakan berharga dan mengikat ;
3. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi membeli tanah dan bangunan rumah dengan itikad baik kepada H. Amang Djamaluddin maka sudah sepatutnya Penggugat Rekonpensi di lindungi oleh Hukum ;
4. Bahwa Penggugat Rekonpensi menolak dengan tegas dalil Tergugat Rekonpensi dalam posisinya angka 1 (satu) dan angka 2 (dua) sebab tidak di dasarkan pada alasan hukum yang sah, jelas dan terang bahkan telah memutuskan sendiri bahwa objek perkara sepenuhnya adalah milik Alm. H. Mahmuda sebagai harta peninggalan yang belum terbagi waris diantara ahli waris ;
5. Bahwa sangat jelas dan terang Tergugat Rekonpensi mengaku dan menyatakan Tergugat Rekonpensi sebagai ahli waris meski belum memiliki putusan waris dari Pengadilan Agama setempat dimana Tergugat Rekonpensi berdomisili. Sehingga sangat jelas Tergugat Rekonpensi tidak memiliki atau belum memiliki kedudukan hukum sebagai Penggugat dalam Perkara aquo dan karenanya telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Penggugat Rekonpensi ;
6. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi telah merugikan Penggugat Rekonpensi maka sudah selayaknya dihukum sebagaimana tuntutan Penggugat Rekonpensi, yang apabila di nilai dengan uang besarnya totalnya sejumlah Rp. 2.500.000.000,- (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah).

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi jelaskan diatas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tolitoli yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

**MENGADILI**

**PRIMER**

**I. DALAM KONPENSI :**

**A. Dalam Eksepsi;**

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Perkara aquo merupakan Perkara Waris.
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Tolitoli tidak berwenang mengadili perkara a quo.

*Halaman 23 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
5. Memutus perkara a quo dengan Putusan Sela.

## B. Dalam Pokok Perkara ;

1. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak beralasan hukum ;
3. Menyatakan seluruh bukti surat penggugat tidak berharga dan tidak mengikat.
4. Menyatakan Pembelian tanah dan bangunan Tergugat dari H. Amang Djamaluddin dengan itikad baik adalah sah menurut hukum.
5. Menyatakan Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad ) yang merugikan Penggugat ;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
7. Menghukum Pengugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

## II. DALAM REKONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa surat-surat bukti yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi atas objek perkara, adalah tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum.
3. Menyatakan secara hukum bahwa Tanah objek perkara adalah hak milik Penggugat Rekonvensi.
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi, yang sering mengganggu Penggugat Rekonvensi dan mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad ) ;
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi mengganti kerugian Penggugat Rekonvensi secara materil dan non materil yang bila diuangkan sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua miliar lima ratus juta rupiah) dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi secara langsung, tunai sekaligus tanpa syarat apapun.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengganti Kerugian materil dan Imateri kepada Penggugat Rekonvensi Sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua miliar Lima ratus juta rupiah) dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi secara langsung, tunai sekaligus tanpa syarat apapun.
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar seluruh biaya perkara ;

## SUBSIDAIR

Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii



Namun bilamana Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kemudian Turut Tergugat III mengajukan Duplik yang pada pokoknya sebagai berikut:

### **III. DALAM PENEGASAN**

Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 00708/Baru tanggal 22 Maret 1982, Surat Ukur Nomor: 3764/1982 Tanggal 22 Maret 1982, Luas 360 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Baru, Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli a.n HELMI ALATAS, SH selanjutnya disebut **Obyek Perkara**;

### **IV. DALAM POKOK PERKARA**

10. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat III;

11. Bahwa Pasal 6 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menerangkan:

(1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh **Kepala Kantor Pertanahan**, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.

(2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

12. Bahwa Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menerangkan:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

13. Bahwa pada mulanya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tolitoli (Turut Tergugat III) telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 00708/Baru a.n Hi. MOHAMAD MAHMUDA pada tanggal 22 Maret 1982 berdasarkan Surat Keputusan GKDH TKT. I SULTENG TGL. 22 MARET 1982 NO.DA.147/HM/PRONA/BT/1982, Surat Ukur Nomor : 3764/1982 Tanggal 22 Maret 1982, Luas 720 M<sup>2</sup>, selanjutnya Sertipikat *a quo* telah dilakukan

*Halaman 25 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendaftaran peralihan hak waris di Kantor Pertanahan Kabupaten Tolitoli ke atas nama Ir. MUSLIH berdasarkan Surat Keterangan Warisan/Pernyataan dari ahli waris disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Kelurahan Baru yang dikuatkan oleh Camat Baolan NAJARUDDIN LANTA, SH Sarjana Hukum tanggal 13 Desember 2002 Nomor : 451/0509/Pem;

14. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 00708/Baru telah dilakukan pendaftaran peralihan hak jual beli dari a.n Ir. MUSLIH ke a.n Hi. A. DJAMALUDDIN berdasarkan akta PPAT Camat NAJARUDDIN LANTA, SH, Nomor : 130/PPAT/CB/2002 tanggal 23 September 2002, selanjutnya Sertipikat *a quo* telah dilakukan pendaftaran pemisahan yakni dikeluarkan 1 bagian Sertipikat Hak Milik Nomor : 4054/Baru a.n Hi. A. DJAMALUDDIN seluas 360 M<sup>2</sup> berdasarkan Akta PPAT HELMI ALATAS, SH Nomor : 129/2005 tanggal 26 Juli 2005 sehingga sisa luas menjadi 360 M<sup>2</sup>;
  15. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 00708/Baru telah dilakukan pendaftaran peralihan jual beli dari a.n Hi. A. DJAMALUDDIN ke a.n HELMI ALATAS, SH berdasarkan jual beli Akta PPAT NOTARIS RUDI, Sarjana Hukum, tanggal 13 November 2006;
  16. Bahwa kemudian sertipikat *a quo* dilakukan permohonan pendaftaran penggantian blanko sertipikat lama di Kantor Pertanahan Kabupaten Tolitoli tanggal 19 Maret 2013;
  17. Bahwa objek sengketa adalah sebidang tanah yang dimohon penerbitan sertipikatnya telah secara patut dan diproses sesuai ketentuan yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
  18. Bahwa terhadap Angka 16 Posita Gugatan, perbuatan Turut Tergugat III telah melakukan pendaftaran peralihan hak/balik nama yang dimohonkan oleh Sdr. Hi. A. DJAMALUDDIN telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas maka Turut Tergugat melalui kuasa hukumnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa

Halaman 26 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan mengadili perkara ini berkenan memeriksa untuk selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## **DALAM POKOK PERKARA**

4. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00708/Baru a.n HELMI ALATAS, SH berdasarkan Surat Keputusan GKDH TKT. I SULTENG tanggal 22 Maret 1982 Nomor : DA.147/HM/PRONA/BT/1982, Surat Ukur Nomor : 03764/1982 tanggal 22 Maret 1982, Luas 360 M<sup>2</sup> yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III sah;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawabannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan Eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) Pengadilan Negeri Tolitoli dalam mengadili perkara ini maka kemudian Pengadilan Negeri Tolitoli telah menjatuhkan putusan sela tanggal 28 Januari 2022 dengan amar putusan sebagai berikut:

## **MENGADILI:**

1. Menolak eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolut Pengadilan Negeri Tolitoli untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tolitoli berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tli atas nama para pihak diatas;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
4. Menanggukhan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan sela yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim tanggal 28 Januari 2022 maka persidangan dilanjutkan ke tahap pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat berupa:

- Fotokopi Buku Tanah/SHM No. 708 dikeluarkan Kepala Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya Dati II Buol-Tolitoli tanggal 22 Maret 1982 atas nama Hi. Moh. Mahmuda, telah diperiksa fotokopi dari fotokopi dan bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti surat P-1;
- Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris dari Hi. Moh. Mahmuda dan Hj. Huzaimah Huraerah tanggal 7 Mei 2021, telah diperiksa fotokopi dari fotokopi dan bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti surat P-2;
- Fotokopi Akta Jual Beli No. 505/2006 tanggal 13 November 2006, telah diperiksa fotokopi dari fotokopi dan bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti surat P-3;
- Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 atas nama wajib pajak Hi. Moh. Mahmuda tanggal 7 Februari 2015, telah

*Halaman 27 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tli*

### 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

diperiksa sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti surat P-4;

- Fotokopi KTP Para Ahli Waris H. Moh. Mahmuda, telah diperiksa fotokopi dari fotokopi dan bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti surat P-5;
- Fotokopi Surat Keterangan Kematian nomor 479/55/SKM/P-K/IX/2021/LK atas nama Ir. Muslih Mahmuda tanggal 22 September 2021, telah diperiksa fotokopi dari fotokopi dan bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti surat P-6;
- Fotokopi Kutipan Akta Kematian nomor 7602-KM-29092021-0006 atas nama Ir. Muslih Mahmuda tanggal 29 September 2021 telah diperiksa fotokopi dari fotokopi dan bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti surat P-7;
- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Ir. Muslih Mahmuda NIK: 7602011701620001, telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti surat P-8;
- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Syamsudin NIK: 7271020111580003, telah diperiksa fotokopi dari fotokopi dan bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti surat P-9;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/tergugat Rekonvensi disamping telah mengajukan bukti surat tersebut di atas juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saifuddin dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi akan tetapi tidak memiliki hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan karena adanya masalah sengketa antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berkaitan dengan objek sengketa sebidang tanah yang sekarang berdiri hotel diatas di atas objek sengketa tersebut;
- Bahwa objek sengketa memiliki batas timur dengan tanah milik Pak Halik, batas barat dengan Sahid, batas utara dengan Dg. Silasa dan batas Selatan dengan Jalan Raya. Bahwa Saksi tidak mengetahui luas dari objek sengketa tersebut;
- Bahwa objek sengketa sekarang dikuasai oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah anak dari almarhum Muhammad Mahmuda;
- Bahwa selain Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kemudian Almarhum Muhammad Mahmuda memiliki anak yaitu Rahmi Mahmuda, Rahma Mahmuda,

Halaman 28 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Husniati Mahmuda, Almarhum Muslih Mahmuda, Zakiah Mahmuda dan Hikmah Mahmuda;

- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa ada 2 (dua) anak dari Almarhum Muhammad Mahmuda yang merupakan tunawicara. Bahwa seingat Saksi 2 (dua) orang tersebut adalah Rahma Mahmuda dan Husniati Mahmuda;
- Bahwa Saksi merupakan teman main masa kecil dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Saksi tinggal di Jalan Ahmad Dahlan Tolitoli yang berjarak sekitar 500 (lima ratus) meter dari lokasi objek sengketa;
- Bahwa tanah objek sengketa adalah milik Almarhum Muhammad Mahmuda pada tahun 1984;
- Bahwa Almarhum Muhammad Mahmuda meninggalkan kota Tolitoli pada tahun 1986 dan berpindah domisili di Kota Palu;
- Bahwa sejak Almarhum Muhammad Mahmuda meninggalkan Kota Tolitoli pada tahun 1986 kemudian objek sengketa ditempati oleh anaknya yaitu Rahmi Mahmuda;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sampai kapan Rahmi Mahmuda menempati objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada salah satu dari ahli waris Almarhum Muhammad Mahmuda yang menjual tanah peninggalan almarhum tersebut kepada orang lain;
- Bahwa Saksi kenal dengan Almarhum Amang Djamaluddin yang merupakan guru saat Saksi bersekolah di Madrasah Aliyah Negeri Tolitoli;
- Bahwa Almarhum Amang Djamaluddin memiliki anak yaitu Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui proses peralihan tanah tersebut dari ahli waris Almarhum Muhammad Mahmuda kepada Almarhum Amang Djamaluddin;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti surat P-5, P-6, P-7, P-8 dan P-9;

Terhadap keterangan Saksi kemudian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat III akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Syamsudin dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena Saksi adalah kakak ipar dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini berkaitan dengan nama Saksi yang tertera dalam Akta Jual Beli nomor 130/PPAT CB/2002 tanggal 23 September 2002 yang memuat jual beli sebidang tanah yang sekarang menjadi objek sengketa antara Ir. Muslih Mahmuda dengan Hi. Amang Djamaluddin;

*Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii*

#### 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 teruat 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 pernah bertanda tangan dan menjadi saksi dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa sebidang tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah harta peninggalan dari almarhum mertua Saksi yaitu Muhammad Mahmuda;
- Bahwa anak-anak dari almarhum Muhammad Mahmuda adalah Rahmi Mahmuda, Hikmah Mahmuda, Rahma Mahmuda, Muslih Mahmuda, Husniyati Mahmuda, Zakiah Mahmuda dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa terhadap tanah peninggalan almarhum Muhammad Mahmuda yang menjadi objek sengketa tersebut belum pernah dibagi waris diantara para ahli waris Almarhum Muhammad Mahmuda dan belum ada penetapan waris dari pengadilan;
- Bahwa Almarhum Muhammad Mahmuda meninggal pada tahun 1996;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa tanah objek sengketa tersebut pernah digadaikan oleh Rahmi Mahmuda kepada Almarhum Amang Djamaluddin. Bahwa kemudian tanah objek sengketa tersebut dijual kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Rahmi Mahmuda menggadaikan tanah tersebut kepada Almarhum Amang Djamaluddin seharga Rp 45.000.000,00 (Empat puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jangka waktu gadai antara Rahmi Mahmuda dengan Almarhum Amang Djamaluddin;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, bahwa Rahmi Mahmuda sudah menebus setengah dari uang gadai kepada Almarhum Amang Djamaluddin tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, bahwa kemudian setelah transaksi gadai antara rahmi mahmuda dengan Almarhum Amang Djamaluddin kemudian tanah peninggalan Almarhum Muhammad Mahmuda tersebut dibalik nama sebagian menjadi atas nama Almarhum Amang Djamaluddin dan sebagian lain masih atas nama Muhammad mahmuda;
- Bahwa saat proses balik nama sebagian tanah peninggalan Almarhum Muhammad Mahmuda menjadi atas nama Almarhum Amang Djamaluddin tersebut tidak semua ahli waris dari almarhum Almarhum Amang Djamaluddin bertanda tangan;
- Bahwa Muslih Mahmuda tidak pernah menjual tanah peninggalan Almarhum Muhammad Mahmuda tersebut kepada Almarhum Amang Djamaluddin karena yang melakukan gadai atas tanah tersebut adalah Rahmi Mahmuda bukan Muslih Mahmuda;

Halaman 30 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap keterangan Saksi kemudian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat III akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Abdullah Burhanuddin dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan memiliki hubungan keluarga yaitu sepupu dua kali. Kenal dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi namun tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan karena masalah sengketa sebidang tanah yang berlokasi di Jalan Hasanudin yang sekarang berdiri Hotel alatas di atasnya;
- Bahwa luas objek sengketa sekitar 700 meter persegi;
- Bahwa batas-batas objek sengketa yaitu sebelah timur dengan Mukaddis, sebelah utara Dg. Silasa, sebelah selatan dengan jalan, adapun sebelah barat Saksi tidak tahu;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut sebelumnya ditempati oleh keluarga Almarhum Muhammad Mahmuda;
- Bahwa anak-anak dari Almarhum Muhammad Mahmuda yaitu Rahmi Mahmuda, Hikmah Mahmuda, Rahma Mahmuda, Muslih Mahmuda, Husniyati Mahmuda, Zakiah Mahmuda dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Bahwa keluarga Almarhum Muhammad Mahmuda tinggal menempati objek sengketa tersebut sejak sekitar tahun 1970-an sampai sekitar tahun 2001;
- Bahwa setelah Almarhum Muhammad Mahmuda meninggal dunia selanjutnya objek sengketa ditempati oleh Rahmi Mahmuda;
- Bahwa pada tahun 2019 saat Saksi menjabat sebagai camat baolan Saksi mengetahui bahwa telah terjadi peralihan hak terhadap tanah objek sengketa menjadi milik atas nama Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Camat Baolan sejak tahun 2019 sampai dengan tahun 2021;
- Bahwa arsip dokumen akta jual beli nomor 130/PPAT CB/2002 tanggal 23 September 2002 yang dibuat di hadapan Najarudin lanta selaku PPAT Kecamatan baolan saat itu tidak ada tersimpan di kantor kecamatan baolan dikarenakan pada tahun 2010 kantor kecamatan baolan pernah mengalami musibah kebakaran;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jual beli tanah antara Almarhum Muhammad Mahmuda dengan Almarhum Amang Djamaluddin;

Halaman 31 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seingat Saksi bahwa Almarhum Muhammad Mahmuda meninggal dunia sekitar tahun 1998 atau 1999;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti surat P-2;

Terhadap keterangan Saksi kemudian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat III akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, kemudian Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat berupa:

- Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 00708 atas nama pemegang hak Helmi Alatas, S.H. yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tolitoli tanggal 16 Desember 2021, Surat Ukur No. 03764/1982, telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti surat T-1;
- Fotokopi Akta Jual Beli No. 130/PPAT CB/2002 Tanggal 23 September 2002, telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti surat T-2;
- Fotokopi Akta Jual Beli No. 505/2006 tanggal 13 Nopember 2006, telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti surat T-3;
- Fotokopi Kwitansi tanggal 5 Juni 2006, telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti surat T-4;
- Fotokopi Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 503/388/IMB/X/BPMPTSP/2015 yang dikeluarkan oleh Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Tolitoli, telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti surat T-5;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan rekonvensinya, kemudian Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat berupa:

- Fotokopi Surat Permohonan Konfirmasi Atas Proses Pengikatan Agunan A.n. Koperasi Tani Plasma Berkat Sawit Masyarakat yang dikeluarkan oleh Bank Syariah Indonesia tanggal 16 Juni 2021, telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti surat P-1 Rekonvensi;
- Fotokopi Surat Order Penundaan Sementara Proses pengikatan Agunan dan Penarikan Agunan An. Koperasi Tani Plasma Berkat Sawit Masyarakat, yang dikeluarkan oleh Bank Syariah Indonesia tanggal 21 Juni 2021, telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti surat P-2 Rekonvensi;
- Fotokopi Daftar Sertifikat masih dalam proses di Notaris, telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti surat P-3 Rekonvensi;

Halaman 32 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii

#### 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

- Fotokopi Laporan Daftar Tamu Alat Hotel Tolitoli Januari 2021 sampai Desember 2021, telah diperiksa fotokopi dari fotokopi dan bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti surat P-4 Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi disamping telah mengajukan bukti surat tersebut di atas juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Rahmadi Manggona dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi namun tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan. Serta Saksi tidak kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan;
  - Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan berkaitan dengan gugatan terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berkaitan dengan sebidang tanah yang sekarang berdiri hotel alat di atasnya;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi sebidang tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
  - Bahwa Saksi selaku ketua organisasi koalisi wartawan tolitoli pernah menyewa rumah yang berdiri di atas tanah tersebut sebelum dibangun hotel alat kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk kepentingan organisasi wartawan selama 2 (dua) tahun sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2014 seharga Rp 22.000.000,00 (Dua puluh dua juta rupiah);
  - Bahwa awalnya Saksi mengetahui bahwa rumah tersebut dapat disewa berdasarkan informasi dari Saksi Saleh A. Baladraf;
  - Bahwa Saksi membayar uang sewa terhadap rumah tersebut melalui perantara Saksi Saleh A. Baladraf;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui asal usul perolehan tanah tersebut sampai menjadi milik dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
  - Bahwa selama Saksi dan organisasi wartawan yang Saksi pimpin menempati rumah tersebut tidak pernah ada pihak yang mengklaim atau keberatan terhadap tanah dan rumah tersebut;
  - Bahwa sebelum Saksi menyewa tempat tersebut, bahwa tempat tersebut dihuni oleh seseorang yang membuka usaha berupa toko Alat Tulis Kantor;
  - Bahwa rumah yang Saksi sewa bersama organisasi koalisi wartawan Tolitoli dahulu berbatasan dengan rumah milik A. Khalik;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui luas pasti dan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa;

Halaman 33 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar sekitar tahun 2010 kantor kecamatan baolan pernah mengalami musibah kebakaran;

Terhadap keterangan Saksi kemudian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat III akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Moh. Saleh A. Baladraf dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi namun tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan. Serta Saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi namun tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan;
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini berkaitan dengan gugatan yang dilayangkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berkaitan dengan sebidang tanah yang sekarang di atas tanah tersebut berdiri hotel alatas;
- Bahwa objek sengketa awalnya adalah milik dari Almarhum Amang Djamaluddin. Bahwa kemudian objek sengketa tersebut dibeli oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sekitar tahun 2006;
- Bahwa alas hak dari objek sengketa awalnya adalah sertifikat atas nama Almarhum Amang Djamaluddin yang kemudian dibalik nama menjadi atas nama Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi mengetahui transaksi jual beli antara Almarhum Amang Djamaluddin dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena saat itu Saksi diminta tolong oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk mengantar uang panjar jual beli tanah tersebut kepada Almarhum Amang Djamaluddin sebesar Rp 122.500.000,00 (Seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) yang diterima oleh istri dari Almarhum Amang Djamaluddin;
- Bahwa Jual beli antara Almarhum Amang Djamaluddin dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi saat itu dilakukan dengan Akta Jual Beli di hadapan Turut Tergugat II;
- Bahwa pembuatan Akta Jual Beli antara Almarhum Amang Djamaluddin dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut dihadiri langsung oleh Almarhum Amang Djamaluddin dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat II dan juga saksi-saksi dari pihak Turut Tergugat II;
- Bahwa Almarhum Amang Djamaluddin memperoleh tanah objek sengketa tersebut berdasarkan jual beli dengan ahli waris dari Almarhum Muhammad Mahmuda akan

Halaman 34 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii

#### 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)



tetapi Saksi tidak mengetahui secara pasti siapa ahli warisnya dan detail mengenai transaksi jual beli tersebut;

- Bahwa objek tanah yang dibeli oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dari Alamarhum Amang Djameluddin adalah objek tanah yang berbatasan dengan kintal A. Khalik;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti surat T-3 dan T-4;

Terhadap keterangan Saksi kemudian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat III akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Salmin Ahmad dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi namun tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan. Serta Saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi namun tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan;
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini berkaitan dengan gugatan yang diajukan terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengenai objek sebidang tanah yang terletak di depan Masjid Agung Tolitoli yang sekarang berdiri Hotel Alatas di atasnya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi objek tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi pernah menempati objek tanah tersebut dan membangun sebuah warung di sisi sebelah barat objek tanah tersebut atas izin dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa saat dahulu Saksi menempati objek tanah tersebut terdapat bangunan rumah yang dalam kondisi kosong tidak berpenghuni milik mantan anggota DPRD bernama Amang Djameluddin;
- Bahwa Saksi menempati objek tanah tersebut dalam rentang waktu sekitar tahun 2007 sampai dengan tahun 2015;
- Bahwa selama rentang waktu tahun 2007 sampai dengan tahun 2015 saat Saksi menempati objek tanah tersebut tidak pernah ada orang yang mengajukan keberatan terhadap penguasaan objek tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa sebelum dimiliki oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanah tersebut dimiliki oleh Amang Djameluddin;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis bidang tanah mana yang menjadi objek sengketa karena setahu saksi disitu hanya ada satu bidang tanah dan seluruhnya adalah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Halaman 35 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batas-batas objek tanah tersebut yaitu di sebelah Selatan berbatasan dengan jalan, sebelah utara dengan indar, sebelah timur dengan pak mukaddis (menantu pak khalik) dan disebelah barat dengan ahmad alatas;
  - Bahwa sekitar tahun 2009 sampai dengan tahun 2012 rumah induk yang tidak berpenghuni yang berdiri di objek tanah tersebut disewa oleh seseorang bernama Imran selanjutnya sekitar tahun 2012 sampai dengan sekitar tahun 2014 pernah disewa oleh organisasi koalisi wartawan Tolitoli sebelum akhirnya sekitar tahun 2015 rumah induk tersebut dihancurkan dan dimulai pembangunan hotel alatas;
- Terhadap keterangan Saksi kemudian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan menanggapi dalam kesimpulan;
4. Sudirman dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi namun tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan. Serta Saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi namun tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan;
  - Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan berkaitan dengan sengketa antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengenai objek sebidang tanah yang terletak di jalan Hasanuddin Tolitoli;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
  - Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa tersebut adalah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena Saksi pernah menempati tanah objek sengketa tersebut dalam rangka bekerja membangun hotel alatas tersebut sejak tahun 2015 sampai dengan tahun 2020;
  - Bahwa selama Saksi bekerja membangun hotel alatas tersebut Saksi tinggal di sebuah bangunan berukuran 4 (empat) meter kali 3 (tiga) meter yang dibangun untuk dijadikan tempat tinggal bagi para pekerja bangunan;
  - Bahwa selama Saksi menempati objek sengketa tersebut tidak pernah ada pihak yang merasa keberatan terhadap objek sengketa tersebut;
  - Bahwa ukuran tanah objek sengketa tersebut sekitar 24 (dua puluh empat) meter kali 30 (tiga puluh) meter. Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa batas-batas objek sengketa disebelah Selatan berbatasan dengan jalan, sebelah utara berbatasan dengan Indar, sebelah timur dengan pak khalik;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui asal usul tanah objek sengketa sebelum dimiliki oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii



Terhadap keterangan Saksi kemudian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan menanggapi dalam kesimpulan;

5. Ningsih Octaviani dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi namun tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan. Serta Saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi namun tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan;
- Bahwa Saksi adalah pegawai atau Staff yang bekerja di kantor notaris/PPAT milik Turut Tergugat II;
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini karena masalah pembelian sebidang tanah yang berlokasi di jalan Hasanuddin Tolitoli yang sekarang berdiri hotel atas di atasnya yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa sebidang tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan akta jual beli yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II pada tahun 2006 (Bukti surat T-2). Bahwa kemudian Akta Jual Beli tersebut didaftarkan menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa saat pembuatan Akta Jual Beli tersebut (Bukti Surat T-2) status alas hak tanah objek sengketa yaitu berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Almarhum Amang Djamaluddin sbeelum terjadi penggantian blangko;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut karena Saksi menjadi saksi dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut bersama dengan Ibu Sofiani Madi;
- Bahwa saat pembuatan Akta Jual Beli tersebut (Bukti surat T-2) para pihak yaitu Almarhum Amang Djamaluddin selaku penjual dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku pembeli datang langsung di hadapan Turut Tergugat II selaku Notaris;
- Bahwa Saksi lupa berapa nilai transaksi pembelian sebidang tanah objek sengketa antara Almarhum Amang Djamaluddin dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai pemecahan Sertifikat sebidang tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa dahulu telah dilakukan pemeriksaan status tanah di Badan Pertanahan Nasional dan hasilnya tanah objek sengketa tersebut tidak ada masalah;
- Bahwa dalam rentang waktu 5 (lima) tahun setelah pengurusan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut tidak ada pihak yang merasa keberatan atau mengajukan gugatan;

Halaman 37 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa proses pembuatan Akta Jual Beli tersebut (Bukti Surat T-2) sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti surat T-1 dan T-2;

Terhadap keterangan Saksi kemudian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, kemudian Turut Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa:

- Fotokopi Buku Tanah Nomor 00708/Kelurahan Baru A.n. pemegang hak Hi. Mohamad Mahmuda (blangko lama), telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti surat TT.III-1;
- Fotokopi Buku Tanah Nomor 00708/Kelurahan Baru A.n. pemegang hak Helmi Alatas, S.H (Penggantian Blangko Sertifikat Lama), telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti surat TT.III-2;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III menyatakan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat ke objek sengketa yang dilakukan pada tanggal 7 Februari 2022 yang dihadiri oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi didampingi oleh Kuasanya dan Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan kesimpulan pada tanggal 11 April 2022;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah sebagaimana telah diurai di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III dalam jawabannya menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Turut Tergugat III;

Halaman 38 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii



Menimbang, bahwa Turut Tergugat I hadir pada persidangan tanggal 18 November 2021 dan Turut Tergugat V hadir pada persidangan tanggal 25 November 2021 akan tetapi tidak mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat di depan persidangan maka dengan demikian Turut Tergugat I dan Turut Tergugat V dianggap telah melepaskan hak-haknya di depan persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tidak pernah hadir di persidangan meski telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan tanggal 1 November 2021, 12 November 2021 dan 19 November 2021 dan secara nyata ketidakhadiran para pihak tersebut diatas bukan karena alasan yang sah maka dengan demikian Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV dianggap telah melepaskan hak-haknya di depan persidangan;

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

- Bahwa benar objek sengketa adalah sebidang tanah yang berlokasi di Jl. Sultan Hasanuddin Kel. Baru Kec. Baolan Kab. Tolitoli yang sekarang berdiri bangunan hotel diatas di atas objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah:

- Berapakah luas dan dimanakah batas-batas bidang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini?
- Siapakah pemilik yang sah objek sengketa tersebut?;
- Apakah benar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memiliki dan menguasai objek sengketa secara sah atau secara melawan hukum?;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di persidangan telah mengajukan 9 (sembilan) bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9 yang keseluruhannya telah dibaca dan diteliti oleh Majelis Hakim, dan untuk bukti surat P-4 dan P-8 telah diperiksa sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk bukti surat P-1, P-2, P-3, P-5, P-6, P-7 dan P-9 merupakan fotokopi dari fotokopi yang mana keseluruhan dari bukti surat yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah bermeterai cukup. Selain itu, diajukan pula 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing dibawah sumpah bernama Saifuddin, Syamsudin dan Abdullah Burhanudin;

Menimbang, bahwa tentang bukti-bukti surat P-1, P-2, P-3, P-5, P-6, P-7 dan P-9 yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sepanjang bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan relevan untuk pembuktian dalil-dalil gugatannya, maka bukti surat tersebut dapat dipergunakan untuk pembuktian perkara ini, sedangkan terhadap bukti surat P-4 dan P-8 yang tidak dapat ditunjukkan aslinya maka

*Halaman 39 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung No. 3609 K/Pdt/1985 tgl. 9 Desember 1987 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Surat bukti yang hanya berupa fotokopi dan tidak pernah ada surat aslinya, oleh karena mana surat bukti tersebut harus dikesampingkan. Akan tetapi kemudian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 410 K/Pdt/2004, tanggal 25 April 2005 menyatakan pada pokoknya bahwa bukti surat berupa fotokopi dari fotokopi sah sebagai alat bukti dipersidangan selama diakui dan dibenarkan oleh pihak lawan Bahwa selain itu terdapat pula Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998 yang pada pokoknya menyatakan bahwa bukti surat fotokopi sah sebagai alat bukti jika didukung oleh keterangan Saksi dan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena telah memberikan keterangan di bawah sumpah, maka keterangan saksi-saksi tersebut sepanjang relevan dengan pembuktian dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka keterangan saksi-saksi tersebut dapat digunakan untuk pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut dengan alasan bahwa sebagaimana telah diurai diatas;

Menimbang, bahwa untuk mendukung alasan-alasan penolakannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi di persidangan telah mengajukan 5 (lima) bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-5 yang keseluruhannya telah dibaca dan diteliti oleh Majelis Hakim, yang mana keseluruhan dari bukti surat yang diajukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sesuai dengan aslinya dan telah bermeterai cukup. Selain itu, untuk mendukung alasan-alasan bantahan diajukan pula 5 (lima) orang saksi dibawah sumpah bernama Rahmadi Manggona, Moh. Saleh A. Baladraf, Salmin Ahmad, Sudirman dan Ningsih Octaviani;

Menimbang, bahwa tentang bukti-bukti surat T-1 sampai dengan T-5 yang diajukan penolakannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sepanjang bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan relevan untuk pembuktian dalil-dalil bantahannya, maka bukti surat tersebut dapat dipergunakan untuk pembuktian perkara ini, sedangkan terhadap bukti surat P-1 Rekonvensi sampai dengan bukti surat P-3 Rekonvensi sepanjang bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan relevan untuk pembuktian dalil-dalil gugatan rekonvensinya, maka bukti surat tersebut dapat dipergunakan untuk pembuktian perkara ini. Kemudian terhadap bukti surat P-4 Rekonvensi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya maka berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung No. 3609 K/Pdt/1985 tgl. 9 Desember 1987 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Surat bukti yang hanya berupa fotokopi dan tidak pernah ada surat

*Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya, oleh karena mana surat bukti tersebut harus dikesampingkan. Akan tetapi kemudian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 410 K/Pdt/2004, tanggal 25 April 2005 menyatakan pada pokoknya bahwa bukti surat berupa fotokopi dari fotokopi sah sebagai alat bukti dipersidangan selama diakui dan dibenarkan oleh pihak lawan. Bahwa selain itu terdapat pula Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998 yang pada pokoknya menyatakan bahwa bukti surat fotokopi sah sebagai alat bukti jika didukung oleh keterangan Saksi dan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena telah memberikan keterangan di bawah sumpah, maka keterangan saksi-saksi tersebut sepanjang relevan dengan pembuktian dalil-dalil bantahan maupun dalil-dalil gugatan rekonvensi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka keterangan saksi-saksi tersebut dapat digunakan untuk pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III menolak dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut dengan alasan bahwa sebagaimana telah diurai diatas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya tersebut, Turut Tergugat III di persidangan telah mengajukan 2 (dua) bukti surat yang diberi tanda T.T.III-1 dan T.T.III-2 yang keseluruhannya telah dibaca dan diteliti oleh Majelis Hakim, telah diperiksa sesuai dengan aslinya yang mana keseluruhan dari bukti surat yang diajukan Turut Tergugat III telah bermeterai cukup. Selain itu Turut Tergugat III di depan persidangan menyatakan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa tentang bukti-bukti surat T.T.III-1 dan T.T.III-2 yang diajukan Turut Tergugat III sepanjang bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan relevan untuk pembuktian dalil-dalil gugatannya, maka bukti surat tersebut dapat dipergunakan untuk pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil yang diuraikannya dalam Surat Gugatan begitupun sebaliknya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi serta Turut Tergugat III berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawabannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat III mengajukan Eksepsi maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan memeriksa Eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat III sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

*Halaman 41 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii*



Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “Eksepsi” adalah suatu sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap Gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisikan tuntutan batalnya atau tidak dapat diterimanya suatu gugatan dimana Eksepsi ini dalam hal-hal yang bersifat Formil dari sebuah Gugatan yang mengandung cacat atau pelanggaran Formil dari suatu gugatan;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi yang terdiri dari:

- Eksepsi Pengadilan Negeri Tolitoli tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara (Kompetensi Absolut) perkara *a quo* (Eksepsi *Declinatoire*);
- Eksepsi Gugatan Prematur;
- Eksepsi Gugatan *Error in Persona*;
- Eksepsi Gugatan Kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);
- Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*);
- Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Hak dan Kedudukan (*Legal Standing*) Sebagai Penggugat (Eksepsi *Disqualifikatoir*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*) yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap bahwa yang dimaksud dengan *obscur libel* yaitu surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Dalam praktik, dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur. Masing-masing bentuk didasarkan pada faktor tertentu, antara lain:

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

Kemudian dalam faktor (b) yang berupa tidak jelasnya objek sengketa dipengaruhi oleh beberapa aspek yaitu:

- Batas-batasnya tidak jelas;
- Letaknya tidak pasti;
- Ukuran yang disebut dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam surat gugatannya posita angka 7 (tujuh) mendalilkan objek sengketa berupa sebidang tanah seluas kurang lebih 12 m x 30 m = 360 M<sup>2</sup>, dengan letak batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat : Tanah milik Muhammad Alatas;
- Sebelah Timur : Tanah milik H.Moh.Mahmuda (sisa tanah) sekarang berdiri sebagian dari bangunan Hotel Alatas;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Tanah / Rumah milik Indar – Ida Halik;
- Sebelah Selatan : Jalan;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa objek sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Akta Jual Beli No. 505 (Bukti surat T-3) tanggal 13 November 2006 yang mana dalam Akta Jual Beli No. 505 tersebut luas bidang tanah merujuk pada Sertipikat Hak Milik No. 0708 (Bukti surat T-1);

Menimbang, bahwa kemudian saat dilaksanakan Pemeriksaan Setempat objek sengketa tanggal 7 Februari 2022 diketahui bahwa objek sengketa yang ditunjukkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana dalam surat gugatannya berbeda dengan bidang tanah yang tertera dalam Sertipikat Hak Milik No. 0708 (Bukti surat T-1) yang dirujuk oleh Akta Jual Beli No. 505 (Bukti surat T-3) dengan batas-batas yaitu:

- Barat : M.4054 (masih belum diketahui secara jelas pemiliknya dikarenakan tidak ada bukti surat yang menunjukkan alas hak atas sebidang tanah tersebut, adapun dalam Pemeriksaan Setempat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyebutkan bahwa sebidang tanah tersebut memiliki alas hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik atas nama Istri dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi);
- Timur : A. Halik;
- Utara : M.K. Dg. Silasa;
- Selatan : Jalan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973 yang pada pokoknya memuat kaidah bahwa luas dan batas-batas objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat menyebabkan gugatan tersebut menjadi kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa maka dengan demikian objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membuat gugatan menjadi kabur karena berbeda antara batas-batas yang disebutkan dalam posita nomor 7 (tujuh) surat gugatan dengan batas-batas bidang tanah yang tertera dalam Sertipikat Hak Milik No. 0708 (Bukti surat T-1) yang dirujuk oleh Akta Jual Beli No. 505 (Bukti surat T-3);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka Majelis hakim berpandangan eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengenai gugatan kabur (*Obscuur Libel*) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi gugatan kabur (*Obscuur Libel*) dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dikabulkan, maka terhadap eksepsi lain dari

Halaman 43 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat III tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

## DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim di atas dimana Eksepsi gugatan kabur (*Obscur Libel*) dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah diterima maka gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi syarat formil dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut apa yang menjadi pokok perkara dalam gugatan ini;

## DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya sebagaimana telah diurai di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kemudian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menjawab gugatan rekonvensi tersebut dalam repliknya sebagaimana diurai di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan dalam gugatan rekonvensi antara kedua belah pihak adalah:

- Apakah benar akibat dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyebabkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menderita kerugian?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan rekonvensinya tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi di persidangan telah mengajukan 4 (empat) bukti surat yang diberi tanda P-1 Rekonvensi sampai dengan P-4 Rekonvensi yang keseluruhannya telah dibaca dan diteliti oleh Majelis Hakim, dan untuk bukti P-1 Rekonvensi sampai dengan P-3 Rekonvensi telah diperiksa sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk bukti surat P-4 Rekonvensi merupakan fotokopi dari fotokopi yang mana keseluruhan dari bukti surat yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil yang diuraikannya dalam Surat Gugatan begitupun sebaliknya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Halaman 44 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1527 K/Sip/1976 tertanggal 2 Agustus 1977 maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena keseluruhan Gugatan Rekonvensi saling berhubungan erat dengan gugatan Konvensi, dimana dalam gugatan Konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka putusan Rekonvensi asesor mengikuti putusan Konvensi dan harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi harus dibebani untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar NIHIL;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

Menimbang bahwa apabila dicermati dalam Konvensi dan Rekonvensi oleh karena Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dikabulkan sebagian dan karena pokok perkara dalam Konvensi dan Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 192 RBg, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 283 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

### **DALAM KONVENSI:**

#### **DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijck Verklaard*);

#### **DALAM REKONVENSI:**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijck Verklaard*);

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara sebesar Rp 3.430.000,00,- (Tiga juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tolitoli pada hari Senin, tanggal 11 April 2022 oleh kami, Muhammad Noer

Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Tii



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ramadhan, S.H., sebagai Hakim Ketua, Arga Febrian, S.H. dan Juliani Fransiska, S.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 19 Mei 2022 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Muh. Asyri Z.R., S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tolitoli, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Kuasa Turut Tergugat III tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V maupun wakilnya yang sah.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arga Febrian, S.H.  
S.H.

Muhammad Noer Ramadhan,

Juliani Fransiska, S.H.

Panitera Pengganti,

Muh. Asyri Z.R., S.H.

### Perincian biaya :

1. Pendaftaran HHK .....	: Rp	30.000,00;
2. Biaya Proses dan ATK .....	: Rp	120.000,00;
3. Panggilan .....	: Rp	2.430.000,00;
4. PNBP Panggilan pertama .....	: Rp	70.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat .....	: Rp	490.000,00;
6. PNBP Pemeriksaan Setempat .....	: Rp	10.000,00;
7. Sumpah .....	: Rp	250.000,00;
8. Leges.....	Rp	10.000,00;
9. Redaksi.....	: Rp	10.000,00;
10. Materai.....	Rp	10.000,00;
Jumlah	: Rp	3.430.000,00;

( tiga juta empat ratus tiga puluh ribu )