



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN  
Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Lbo

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HAMID LUMBATO Usia: 65 Tahun, Jenis Kelamin: Laki-laki, Pekerjaan: Wiraswasta, Kewarganegaraan: Indonesia, Alamat: Desa Poowo Barat, Kecamatan Kabila, Kabupaten Bone Bolango. Selanjutnya disebut PENGUGAT;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada FAHMI SAPUTRA AL IDRUS, S.H., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Fahmi Saputra Al Idrus, S.H.,M.H. & Partners, beralamat di Jalan Jusuf Hasiru, Desa Lamahu, Kecamatan Bulango Selatan, Kabupaten Bone Bolango, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 112 Desember 2023. Selanjutnya disebut Kuasa Penggugat;

Lawan

1. Nama : NUNA POTALE; Umur : 81 Tahun; Alamat : Desa Didingga Kecamatan Biau Kabupaten Gorontalo Utara; Kewarganegaraan : Indonesia; Pekerjaan : Petani. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
  2. Nama : SARcito POTALE; Umur : 57 Tahun; Alamat : Desa Didingga Kecamatan Biau Kabupaten Gorontalo Utara; Kewarganegaraan : Indonesia Pekerjaan : Kepala Desa Didingga. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II
- Dalam hal ini memberikan kuasa kepada FEBRIYAN POTALE, S.H., NOVARIA HADJARATI, S.H. dan MOH. SULISTIYO HASANIA, S.H., MOH. QUDRAT MALAPU, S.H., M.H. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Februari 2024. Selanjutnya disebut Kuasa Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut,  
Setelah membaca berkas perkara;  
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Limboto tanggal 24 Januari 2024 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Lbo telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Lbo; Halaman 1 dari 29 halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada bulan Oktober 2007 Penggugat membeli tanah kebun dari Nuna Potale (Tergugat 1), masing-masing :

1.1. seluas  $\pm$  3.793 M (Tiga ribu tujuh ratus Sembilan puluh tiga meter persegi), yang terletak di Desa Didingga Kecamatan Biau (dahulu Kecamatan Tolinggula) Kabupaten Gorontalo Utara dengan batas-batas :

- Utara berbatasan dengan Tanah milik Rauf Naini
- Timur berbatasan dengan tanah milik Ahmad Amuntu
- Selatan berbatasan dengan tanah Bengko/Lokasi KAT
- Barat berbatasan dengan tanah Sarcito Potale

*Di atas tanah objek sengketa tumbuh 70 pohon kepala, 5 pohon durian, 20 pohon kopi dan 20 pisang yang dibeli Bersama sama tanah kebun tersebut, sehingga menjadi hak milik Penggugat.*

1.2. seluas  $\pm$  10.000 M (Sepuluh ribu meter persegi), yang terletak di Desa Didingga Kecamatan Biau (dahulu Kecamatan Tolinggula) Kabupaten Gorontalo Utara dengan batas-batas :

- Utara berbatasan dengan Tanah kebun milik Marjun Jou/Jalan
- Timur berbatasan dengan tanah kebun milik Rauf Naini
- Selatan berbatasan dengan tanah milik Sarcito Potale
- Barat berbatasan dengan aliran sungai

*Di atas tanah kebun tersebut tumbuh 7 pohon durian milik Penggugat yang terdiri dari 4 pohon dibeli bersama tanah kebun dan 3 pohon di tanam oleh Penggugat.*

*Untuk selanjutnya kedua tanah kebun tersebut mohon disebut sebagai objek sengketa;*

2. Bahwa pada tahun 2007 Tergugat I mendatangi rumah Penggugat dengan alasan Tergugat I membutuhkan uang karena akan menikahkan anaknya yang bernama Parno Potale, sehingga Tergugat I ingin menjual tanah kebunnya kepada Penggugat, kemudian Penggugat dan Tergugat I pergi kelokasi tanah kebun yang akan dijual guna melihat situasi dan kondisi tanah kebun tersebut;

3. Bahwa beberapa hari kemudian anatara Penggugat dengan Tergugat I bertemu kembali untuk membicarakan harga tanah kebun yang akan dijual Tergugat I, dengan kesepakatan harga tanah kebun beserta tumbuhan diatasnya pada posita 1.1. dijual dengan harga Rp 4.200.000 (empat juta dua ratus ribu rupiah) dan Kebun pada posita 1.2. dijual dengan harga Rp 5.000.000 (lima juta rupiah);

Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Lbo; Halaman 2 dari 29 halaman



4. Bahwa setelah ada kesepakatan harga mengenai kedua tanah kebun beserta tumbuhan yang ada di atasnya, Penggugat dan Tergugat I serta anak-anak Tergugat I termasuk Tergugat II bersama-sama pergi menemui kepala Desa Didingga (Suhato Pakaya) untuk melakukan transaksi jual beli didepan kepala desa dan kepala dusun. Sehingga saat itu juga terjadi transaksi jual beli dimana Penggugat menyerahkan uang pembayaran atas dua kebun beserta tumbuhan yang hidup di atasnya kepada Tergugat I dan Tergugat I beserta anak-anaknya termasuk tergugat II (Sarcito Poytale/Kepala Desa Didingga saat ini) menandatangani surat Pernyataan jual beli dihadapan kepala desa Didingga dan kepala dusun Didingga. Hal mana jual beli atas tanah kebun beserta tumbuhan tersebut yang dilakukan dibawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu syarat materil yang bersifat tunai, terang dan riil.
5. Bahwa mendasar pada Pasal 1320 KUHPdt menyebutkan syarat sah perjanjian adalah sebagai berikut :
  - Kesepakatan kehendak : di maksud agar suatu kontrak di anggap SAH oleh hukum, kedua belah pihak musti ada kesesuaian pendapat tentang apa yang di atur oleh kontrak tersebut;
  - Wewenang/ kecakapan berbuat menurut hukum : bahwa pihak yang melakukan kontrak haruslah orang yang oleh hukum memegang wewenang membuat kontrak;
  - Obyek/prihal tertentu : di maksud suatu kontrak haruslah berkenaan dengan hal yang tertentu, jelas dan di benarkan oleh hukum;
  - Kausa yang di perbolehkan/halal : bahwa suatu kontrak haruslah di buat dengan maksud/alasan yang sesuai hukum yang berlaku;Bahwa berkenaan dengan hal tersebut perjanjian yang di buat antara Penggugat dengan Tergugat I sudah memenuhi ke empat-empatnya yang di syarkan oleh Pasal 1320 di atas, sehingg Penggugat tergolong Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum hak-haknya karena Surat Pernyataan Jual Beli atas Objek Sengketa Sah Menurut Hukum;
6. Bahwa berjalannya waktu, setelah melakukan pembelian tanah kebun beserta tumbuhan di atasnya secara sah menurut hukum hal mana diketahui saksi-saksi dan pemerintah setempat Kepala Desa Didingga saat itu (Suharto Pakaya) dan Kepala Dusun Didingga (Hanapi Daniali) berdasarkan

Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Lbo; Halaman 3 dari 29 halaman



pernyataan Jual beli yang dibuat pada bulan Oktober 2007, Penggugat melakukan pengelolaan, pengerjaan dan penguasaan tanah tersebut di atas sebagaimana mestinya terhadap objek sengketa;

7. Bahwa Penggugat dengan menyewa Penggarap dalam mengerjakan tanah objek sengketa tersebut dengan menanam jagung dan tanaman tahunanlainnya dan pada waktu itu tidak ada yang mempersoalkan/keberatan atas pengelolaan tanah oleh Penggugat;
8. Bahwa pada tahun 2021 Tergugat I (Nuna Potale) dengan melawan hukum serta dengan cara paksa mengambil alih/menempati (menyerobot) objek sengketa tersebut dengan melarang penggarap yang dipekerjakan oleh Penggugat untuk mengelola tanah kebun tersebut serta Penggugat I memanen buah kelapa dan buah Durian yang ada di Objek Sengketa;
9. Bahwa atas keajian tersebut, Penggugat telah berulang kali dan terus menerus meminta kepada Tergugat 1 untuk mengembalikan hasil panen buah kelapa dan buah durian, mengosongkan serta mengembalikan objek sengketa kepada Penggugat, akan tetapi Para Tergugat menolaknya dan tetap mempertahankannya;
10. Bahwa pada bulan Agustus 2022 Tergugat II (Sarcito Potale/anak dari Tergugat I) selaku kepala Desa Didingga Kecamatan Biau Kabupaten Gorontalo Utara karena kepentingan ayahnya (Tergugat I) telah membuat surat pembatalan surat pernyataan Jual beli atas objek sengketa tanpa sepengetahuan, tanpa izin dan persetujuan Penggugat;
11. Bahwa atas perbuatan Tergugat II yang menyalagunakan kewenangannya sebagai Kepala Desa Didingga dan secara melawan hukum untuk kepentingan ayahnya (Tergugat I) membuat surat pembatalan atas jual beli tanpa alasan yang sah, maka Penggugat melaporkan kejadian tersebut ke pihak Kepolisian (Polres Gorontalo Utara) dengan laporan Penayala Gunaan Wewenang Kepala Desa, sehingga pada bulan Desember 2022 Tergugat II membuat surat Pencabutan Pembatalan Jual Beli yang dibuatnya dengan surat bernomor : 141-1/DD-KB/259/XII/2022 tertanggal 06 Desember 2022;
12. Bahwa walaupun Tergugat II telah membuat surat Pencabutan Pembatalan Jual Beli yang dibuatnya dengan surat bernomor : 141-1/DD-KB/259/XII/2022 tertanggal 06 Desember 2022, namun hingga sekarang ini Tergugat I tetap menguasai secara melawan hukum atas objek sengketa;
13. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat sebagaimana tersebut di atas telah bermuara kepada penghilangan hak-hak Penggugat di atas objek terperkara untuk

Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Lbo; Halaman 4 dari 29 halaman



mempergunakan objek, artinya telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat dengan menghilangkan hak kepemilikan Penggugat;

**14.** Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat atas penguasaan objek sengketa secara tidak prosedural, tidak sah mengakibatkan Penggugat menderita kerugian baik materil maupun immaterial;

**15.** Bahwa akibat dilanggarnya hak-hak Penggugat tersebut, maka Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1365 berbunyi antara lain tiap perbuatan melanggar hukum yang telah membawa kerugian pada pihak lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian tersebut untuk membeberikan ganti rugi;

**16.** Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat yang dapat diperinci sebagai akibat tidak dapat dikelolanya tanah objek sengketa oleh Penggugat sebagai berikut : Terhadap objek sengketa yang dikuasai para Tergugat;

Kerugian materil            Rp 250.000.000.-

Kerugian Immateril       Rp. 100.000.000.-

Jumlah Rp 350.000.000.- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah)

**17.** Bahwa agar tuntutan penggugat tidak menjadi ilusioner kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan bahwa para tergugat akan mengalihkan, memindah tangankan atau memperjual belikan tanah sengketa, maka dengan ini penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Limboto yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap tanah sengketa dan memberikan putusan provisi berupa perintah untuk menghentikan segala aktifitas terhadap objek sengketa agar tidak terjadi kerusakan dan berkurangnya nilai objek sengketa;

**18.** Bahwa agar para tergugat mau mematuhi isi putusan perkara ini kelak secara sukarela, maka kiranya para tergugat dihukum membayar uang paksa (Dwangsong) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) secara tanggung renteng setiap hari setiap ia lalai menjalankan isi putusan terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (Engkrach van gewijsde zaak).

**19.** Bahwa atas tindakan dan perbuatan para Tergugat maupun pihak lain yang menguasai secara sepihak atas objek sengketa adalah tidak sah dan merupakan perbuatan yang melawan hukum, maka pantas sesuai hukum kepada para tergugat ataupun siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk keluar dari lokasi objek sengketa tanpa syarat apapun dan



menyerahkan tanah kebun tersebut kepada Penggugat bila perlu dengan bantuan Polisi maupun TNI.

20. Bahwa para Penggugat mempunyai bukti bukti dan saksi saksi yang kuat yang mengetahui kepemilikan terhadap objek perkara ini, sehingga para penggugat memohon putusan terhadap perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding maupun kasasi.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan, maka para Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Limboto untuk menerima gugatan ini sekaligus memberikan putusan sebagai berikut

Primair:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa tanah obyek sengketa berupa tanah kebun :
  - 2.1. seluas  $\pm$  3.793 M (Tiga ribu tujuh ratus Sembilan puluh tiga meter persegi), yang terletak di Desa Didingga Kecamatan Biau (dahulu Kecamatan Tolinggula) Kabupaten Gorontalo Utara dengan batas-batas :
    - Utara berbatasan dengan Tanah milik Rauf Naini
    - Timur berbatasan dengan tanah milik Ahmad Amuntu
    - Selatan berbatasan dengan tanah Bengko/Lokasi KAT
    - Barat berbatasan dengan tanah Sarcito Potale

*Di atas tanah objek sengketa tumbuh 70 pohon kepala, 5 pohon durian, 20 pohon kopi dan 20 pisang yang dibeli Bersama sama tanah kebu tersebut, sehingga menjadi hak milik Penggugat.*
  - 2.2. seluas  $\pm$  10.000M (Sepuluh ribu meter persegi), yang terletak di Desa Didingga Kecamatan Biau (dahulu Kecamatan Tolinggula) Kabupaten Gorontalo Utara dengan batas-batas :
    - Utara berbatasan dengan Tanah kebun milik Marhun Jou/Jalan
    - Timur berbatasan dengan tanah kebun milik Rauf Naini
    - Selatan berbatasan dengan tanah milik Sarcito Potale
    - Barat berbatasan dengan aliran sungai

*Di atas tanah objek sengketa tersebut tumbuh 7 pohon durian milik Penggugat yang terdiri dari 4 pohon dibeli bersama tanah kebun dan 3 pohon di tanam oleh Penggugat.*

adalah sah menurut hukum sebagai hak milik Penggugat;
3. Menyatakab bahwa surat pernyataan jual beli antara Nune Potale (Penjual/Tergugat I) dengan Hamid Lumbato (Pembeli/Penggugat) didepan Kepala Desa Didingga (Suharto Pakaya) atas objek sengketa sah menurut



hukum;

4. Menyatakan Para Tergugat atau pihak lain yang mendapat hak daripadanya yang telah melakukan penguasaan, pengelolaan dan pengerjaan tanah objek sengketa milik Penggugat secara tidak sah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian atas tanah milik Penggugat yang diperinci sebagai berikut :  
Terhadap objek sengketa yang dikuasai oleh Para Tergugat :  
Kerugian materiil            Rp 250.000.000.-  
Kerugian Immateriil        Rp. 100.000.000.-  
Jumlah Rp 350.000.000.- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah)
6. Menghukum para tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak-hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa , selanjutnya menyerahkan kepada penggugat secara utuh sempurna dan tanpa syarat apapun juga dan jika perlu penyerahan tersebut dilakukan secara paksa menggunakan bantuan aparat Kepolisian dan aparat TNI;
7. Menyatakan bahwa sita jaminan terhadap obyek sengketa sah dan berharga;
8. Menghukum kepada Para Tergugat membayar uang paksa (Dwangsong) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) secara tanggung renteng setiap hari setiap ia lalai menjalankan isi putusan terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (Engkrach van gewijsde zaak).
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi; perlawanan dan/atau peninjauan kembali (uitvoerbaar bij Voorraad).
10. Menghukum pula para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

#### SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya.

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

Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Lbo; Halaman 7 dari 29 halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian terhadap para pihak melalui mediasi sebagaimana ketentuan Pasal 154 RBg dan Peraturan Mahkamah Agung RI (PERMA) Nomor 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk RANDA FABRIANA NURHAMIDIN, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Limboto sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tentang pelaksanaan mediasi tersebut tertanggal 28 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil/gagal;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi gagal maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan gugatan, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

Bahwa para Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya;

### A. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. bahwa gugatan Penggugat cacat formil karena pihak yang ditarik sebagai para Tergugat tidak lengkap. Tidak ditariknya para pihak yang mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan perkara a quo menyebabkan kerugian terhadap Para Tergugat, dan dapat menimbulkan terjadinya penyelundupan hukum karena dimungkinkan fakta-fakta penting yang menentukan tidak terungkap atau sengaja disembunyikan oleh pihak Penggugat;
2. Bahwa Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena telah melanggar syarat Formil sebuah Gugatan, dimana Penggugat dalam Gugatannya telah keliru karena tidak menarik secara lengkap pihak-pihak yang semestinya ditarik dalam Gugatannya. Adapun terhadap pihak yang tidak ditarik sebagai Tergugat karena adanya hubungan hukum terhadap perkara a quo, antara lain :
  - 1) Sarcito Potale
  - 2) Irawati Potale
  - 3) Iran Potale
  - 4) Parno Potale
  - 5) Mani Potale

Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Lbo; Halaman 8 dari 29 halaman



3. Bahwa dalam Posita 4 Penggugat mendalilkan Penggugat dan Tergugat I bersama anak anaknya (ahli waris) termasuk Tergugat II untuk pergi menemui Kepala Desa Didingga (Suhato Pakaya) untuk melakukan transaksi jual beli atas objek yang dimaksud, maka seharusnya anak anak (ahli waris) dari Tergugat I seharusnya dijadikan Pihak yang bereperkara dalam Perkara a quo. Namun yang anehnya dari sekian banyak anak-anak Tergugat 1 yang merupakan Ahli Waris, hanya Tergugat 2 yang di jadikan sebagai Tergugat oleh Penggugat;
4. Berdasarkan uraian di atas, seharusnya Penggugat menarik anak-anak Tergugat 1 yang disebutkan diatas sebagai Tergugat dalam gugatannya, agar permasalahan yang disengketakan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh (komprehensif) sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan MA Nomor 621K/Sip/1975;
5. Bahwa adapun keterlibatan Tergugat 2 disampaikan secara nyata dan jelas pada Posita poin 10 dan poin 11 yang pada intinya menerangkan keterlibatan Tergugat 2 dikarenakan kewenangan Tergugat 2 selaku Kepala Desa yang telah menerbitkan Surat Pembatalan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat 1;
6. Bahwa adapun Kedudukan Tergugat 2 selaku Kepala Desa yang menerbitkan Surat Pembatalan Jual beli tersebut, maka seharusnya Penggugat menarik Pemerintah Desa Didingga sebagai Turut Tergugat, bukan menariknya sebagai Tergugat 2 secara Perorangan;
7. Bahwa berdasarkan hal-hal yang disampaikan para Tergugat diatas, maka sudah jelas dan terang gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, sehingga dengan demikian, sudah cukup alasan bagi majelis hakim untuk menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## B. Gugatan Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libe*)

Bahwa dalam Posita 10 Penggugat mendalilkan Tergugat II Selaku Kepala Desa Didingga karena kepentngan Ayahnya (Tergugat I) telah membuat surat pembatalan surat pernyataan Jual beli atas objek sengketa yang pada Posita 11 Penggugat menyatakan Tergugat II telah membuat surat pencabutan Pembatalan Jual Beli yang dibuatnya

Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Lbo; Halaman 9 dari 29 halaman



dengan surat nomor 141-1DD-KB/259/XII/2022 tertanggal 6 Desember 2022. Maka kedudukan Tergugat II dalam perkara ini adalah sebagai Kepala Desa bukan sebagai Ahli Waris yang perbuatan Tergugat II dalam membuat surat Pembatalan Pernyataan Jual Beli yang telah dianulirnya dengan pencabutan surat tersebut seperti apa yang dinyatakan Penggugat dalam Gugatan. Sehingga patutlah Gugatan ini dinyatakan kabur/TidakJelas sebab telah menarik tergugat II dalam posisinya sebagai Kepala Desa pada Gugatan ini.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

**C. Eksepsi *Error In Persona*.**

**1.** Bahwa merujuk pada apa yang menjadi dasar pengajuan gugatan (fundamentum petendi) sebagaimana diuraikan di dalam surat gugatan Penggugat dan Penggugat tidak mampu menyebutkan alas hak kepemilikan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan pokok bidang Agraria maupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai dasar hukum kepemilikan yang terang dan jelas maka Tergugat I menyatakan Penggugat tidak memiliki kapasitas dalam mengajukan tuntutan terhadap objek sengketa;

**2.** Bahwa Adapun Pada Posita angka 1 Penggugat mendalilkan telah membeli Tanah Kebun dari Tergugat 1 masing-masing :

**1.1.** Seluas  $\pm$  3.793 M (tiga ribu tujuh ratus sembilan puluh tiga meter persegi), yang terletak didesa Didingga Kecamatan Biau (dahulu Kecamatan Tolinggula) Kabupaten Gorontalo Utara dengan batas-batas :

- Utara berbatasan dengan Tanah milik Rauf Naini.
- Timur berbatasan dengan tanah milik Ahmad Amuntu.
- Selatan berbatasan dengan tanah milik Bengko/Lokasi KAT.
- Barat berbatasan dengan tanah milik Sarcito Potale.

Diatas tanah Objek Sengketa tumbuh 70 pohon Kelapa, 5 Pohon Durian, 20 Pohon Kopi, dan 20 pohon pisang yang dibeli bersama-sama tanah kebun tersebut.

**1.2.** Seluas  $\pm$  10.000 M (sepuluh ribu meter persegi), yang terletak didesa Didingga Kecamatan Biau (dahulu Kecamatan Tolinggula) Kabupaten Gorontalo Utara dengan batas-batas :

Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Lbo, Halaman 10 dari 29 halaman



- Utara berbatasan dengan Tanah milik Marjun Jou/Jalan
- Timur berbatasan dengan tanah milik Rauf Naini.
- Selatan berbatasan dengan tanah milik Sarcito Potale.
- Barat berbatasan dengan aliran Sungai.

Diatas tanah kebun tersebut tumbuh 7 Pohon Durian milik Penggugat yang terdiri dari 4 Pohon dibeli bersama Tanah kebun dan 3 pohon ditanam oleh Penggugat;

3. Bahwa Adapun kedua Tanah kebun yang telah disebutkan batas-batasnya tersebut oleh Penggugat dimohon sebagai *Objek Sengketa*;
4. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada Posita Poin 1 diatas merupakan dalil yang sampaikan hanya berdasarkan asumsi semata tanpa memperhatikan keadaan yang sebenar-benarnya terjadi;
5. Bahwa hal tersebut Para Tergugat sampaikan karena dalil Penggugat pada poin 1 atas Objek Sengketa tentunya sangat bertentangan dengan penyebab terjadinya perpindahan hak atas tanah sebagaimana yang penggugat uraikan pada Posita 4 gugatan Penggugat;
6. Bahwa Adapun Penggugat mendalilkan yang pada intinya menyebutkan Penggugat dan Tergugat I bersama anak anaknya (ahli waris) termasuk Tergugat II untuk pergi menemui Kepala Desa Didingga (Suhato Pakaya) untuk melakukan transaksi jual beli atas objek yang dimaksud yaitu terhadap objek Poin 1.1 seharga Rp. 4.200.000,- (empat juta dua ratus ribu rupiah) dan objek pada poin 1.2 Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
7. Bahwa terhadap kedua Objek sengketa tersebut oleh Penggugat menyertakan alat Bukti Jual beli terhadap 2 Objek a quo dengan harga Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
8. Bahwa berdasarkan hal tersebut, tentunya telah menimbulkan penafsiran berbeda atas Objek Sengketa yang dibeli oleh Penggugat dikarenakan jual beli yang tidak jelas terhadap harga dan Objeknya, sehingga tentunya patut dipertanyakan kebenaran gugatan penggugat a quo;
9. Berdasarkan pendapat Ahli Hukum M Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata tahun 2005 halaman 111-112 menyatakan *diskualifikasi in person* atau pihak Penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat yang diakibatkan diantaranya oleh 2 (dua) hal sebagai berikut:

Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Lbo, Halaman 11 dari 29 halaman



- 1) tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan;
- 2) tidak cakap melakukan tindakan hukum.

**10.** Bahwa akibat tidak cakupannya Kuasa Penggugat menguraikan isi Posita yang tidak berkesesuaian dengan Posita lainnya menyebabkan Gugatan Penggugat tidak berdasar, dan berdasarkan hal-hal yang disampaikan para Tergugat diatas, maka sudah jelas dan terang gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, sehingga dengan demikian, sudah cukup alasan bagi majelis hakim untuk menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa hal-hal yang telah Para Tergugat kemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini;

Bahwa sekali lagi para Tergugat Tegaskan, bahwa para Tergugat menolak seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatannya kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui para Tergugat kebenarannya;

Bahwa para Tergugat dengan Tegas menyatakan bahwa gugatan yang diajukan Penggugat **TIDAK BERDASARKAN HUKUM**.

Dalam kesempatan ini kami juga akan membantah dalil-dalil Penggugat yang menurut hemat kami merupakan dalil yang tidak benar, agar Yang Mulia Majelis Hakim dapat memperoleh suatu pandangan yang komprehensif mengenai perkara A quo, sebagai berikut:

**1.** Bahwa Bahwa Adapun Pada Posita angka 1 Penggugat mendalilkan telah membeli Tanah Kebun dari Tergugat 1 masing-masing :

**1.1.** Seluas  $\pm$  3.793 M (tiga ribu tujuh ratus sembilan puluh tiga meter persegi), yang terletak didesa Didingga Kecamatan Biau (dahulu Kecamatan Tolinggula) Kabupaten Gorontalo Utara dengan batas-batas :

- Utara berbatasan dengan Tanah milik Rauf Naini.
- Timur berbatasan dengan tanah milik Ahmad Amuntu.
- Selatan berbatasan dengan tanah milik Bengko/Lokasi KAT.
- Barat berbatasan dengan tanah milik Sarcito Potale.





## 1. Asas Tunai

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli;

## 2. Asas Terang

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai:

- a) Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang;
- b) Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa/Camat dan seseorang dalam wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.

Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati.

5. Bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat mengajukan Bukti Surat tertanggal bulan oktober tahun 2007 pada objek sengketa yang tertera pada Posita 1.2 yakni Objek Sengketa seluas  $\pm$  10.000 M (sepuluh ribu meter persegi), yang terletak didesa Didingga Kecamatan Biau (dahulu Kecamatan Tolinggula) Kabupaten Gorontalo Utara, sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)
6. Bahwa berdasar pada Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan "Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan" M. Yahya Harahap menyatakan bahwa "persetujuan yang diberikan oleh karena salah





adalah wujud kebijaksanaan dan sikap netral yang ditunjukkan oleh Tergugat II selaku Pemerintah Desa.

### III. DALAM REKONVENSI

- 1) Bahwa Tergugat Konvensi dahulu dalam perkara *a quo* selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, sedangkan Penggugat konvensi terdahulu untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
- 2) Bahwa segala dalil bantahan yang telah Penggugat rekonvensi sampaikan diatas mutatis mutandis menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan Rekonvensi ini;
- 3) Bahwa sebagaimana dalil bantahan Tergugat maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I karena dilaksanakan dengan persetujuan kehendak yang cacat;

### IV. PENUTUP

Berdasarkan fakta fakta dan dasar hukum yang kami uraikan diatas, berkenan kiranya yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut;

#### MENGADILI

#### DALAM KONVENSI

##### A. Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Tergugat
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima

##### B. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Membebankan Biaya Perkara Kepada Penggugat

#### DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi oleh Penggugat Rekonvensi dahulu Tergugat Konvensi
2. Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat perjanjian Jual Beli pada bulan Oktober 2007 antara Penggugat dan Tergugat I

Atau Bilamana yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*)

Menimbang bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan repliknya dan terhadap replik Penggugat tersebut Tergugat telah



mengajukan dupliknya yang isi replik dan duplik Para Pihak tersebut pada pokoknya masing-masing menyatakan tetap pada gugatannya dan jawabannya;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai Asli, Surat Pernyataan jual beli tanah (kebun) seluas 3.793 M2, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy sesuai Asli, Surat Pernyataan jual beli tanah seluas 10.000 M2, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy sesuai Asli, Surat Pembatalan jual beli Nomor 141.1/DD-KB/164/VIII/2022 tertanggal 12 Agustus 2022, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy sesuai Asli, Surat Pembatalan jual beli Nomor 141.1/DD-KB/259/XII/2022 tertanggal 06 Desember 2022, diberi tanda P-4;

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut diatas, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi dan saksi-saksi tersebut telah didengar keterangannya dibawah sumpah, yang masing-masing pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

#### 1. SUHARTO PAKAYA

- Bahwa Saksi memberi keterangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa tanah sengketa tersebut terletak di Desa Didingga Kecamatan Biau Kabupaten Gorontalo Utara, terdiri dari 2 (dua) petak tanah, yaitu petak I dengan luas sekitar 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) berupa tanah kosong dengan batas-batas saya tidak ingat lagi, sedangkan petak II dengan luas sekitar 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) dengan batas-batas yang juga saya tidak ingat lagi;
- Bahwa tanah sengketa tersebut dijual oleh NUNA POTALE (Tergugat I) dan dibeli oleh HAMID LUMBATO (Penggugat);
- Bahwa Saksi adalah pejabat Kepala Desa Didingga pada tahun 2003 sampai dengan tahun 2015;
- Bahwa pada siang hari di Bulan Oktober tahun 2007 Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Bapak Parno Potale, Ibu Irawati Potale, Bapak Mani Potale, Bapak Kirano Potale dan Bapak Hanapi Daniali datang kerumah Saksi dan menyampaikan antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan transaksi jual beli tanah kebun dan meminta surat jual beli pada Saksi maka Saksi membuat surat jual beli dengan mengikuti contoh surat jual beli tanah yang ada;



- Bahwa Tergugat I tidak dapat membaca sehingga setelah Saksi buat surat lalu Saksi bacakan isi surat dan Saksi berikan konsep surat tersebut kepada anak-anak Tergugat I untuk membacakan bagi Tergugat I, setelah isi surat disetujui oleh Penggugat dan Tergugat I juga anak-anak Tergugat I maka surat tersebut ditandatangani oleh Tergugat I, Tergugat II dan anak-anak Tergugat I lainnya;
- Bahwa saat itu tidak ada penyerahan uang apapun karena menurut Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II juga anak-anak Tergugat I lainnya, uang jual beli tanah kebun tersebut telah diberikan oleh Penggugat dan telah diterima oleh Tergugat I, Tergugat II dan anak-anak Tergugat I lainnya;
- Bahwa Tergugat I menjual tanah kebunnya agar uangnya dapat digunakan untuk pernikahan Salah Satu anak Tergugat I;
- Bahwa tidak ada orang yang keberatan atas penjualan tanah kebun tersebut lalu tahun 2022 ternyata Tergugat II hendak men-sertifikatkan tanah kebun yang dikuasai Penggugat;
- Bahwa saat tandatangan surat jual beli tersebut, semua orang yang bertandatangan tidak ada yang diwakilkan;

## 2. HANAPI DANIALI

- Bahwa Saksi memberi keterangan sehubungan dengan jual beli tanah kebun objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Saksi kenal Penggugat sebagai pembeli tanah dan Saksi kenal Tergugat I yaitu bapak mertua dari Saksi, dan Tergugat II adalah saudara ipar;
- Bahwa Saksi menikahi anak Tergugat I yang bernama IRAWATI POTALE;
- Bahwa pada pada Bulan Oktober 2007, Tergugat I menjual tanah kebun miliknya sebab Tergugat I memerlukan biaya untuk pernikahan anak Tergugat I yang bernama PARNO POTALE;
- Bahwa tanah kebun tersebut terdiri dari 2 (dua) bagian, bidang I luasnya 10.000 M<sup>2</sup>(sepuluh ribu meter persegi) dan bidang II luasnya 3.739 M<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus tiga puluh sembilan meter persegi);
- Bahwa bidang I luasnya 10.000 M<sup>2</sup>(sepuluh ribu meter persegi) memiliki batas-batas yaitu : Sebelah Utara berbatasan dengan Marten Djou; Sebelah Timur berbatasan dengan Rauf Naini; Sebelah Selatan berbatasan dengan Sarcito Potale; Sebelah Barat berbatasan dengan aliran sungai;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa diatas tanah bidang I ada pohon durian dan ada juga pohon langsung. Diatas tanah Bidang II ada tumbuhan pohon kelapa sebanyak 70 (tujuh puluh) pohon kelapa;
- Bahwa 2 (dua) bidang tanah tersebut terletak di Dusun Didinga;
- Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Kepala Dusun Didinga pada tahun 2003 hingga tahun 2015;
- Bahwa jual beli tanah kebun tersebut didahului dengan pengukuran tanah kebun, dihadiri pihak desa yaitu salah seorang kaur di Desa Didinga bernama Ramli Muksin dan Saksi selaku Kepala Dusun Didinga, Penggugat dan Tergugat II, namun Tergugat II cepat pulang;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tanah kebun Tergugat I dari penyampaian Istri Saksi yaitu telah ada penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat I yang diterima oleh Tergugat I dan Istri Saksi dirumah Penggugat;
- Bahwa sekitar 2 (dua) minggu kemudian Penggugat, Tergugat I dan anak-anak Tergugat I juga Saksi pergi kerumah Kepala Desa Didinga yang bernama Saksi SUHARTO PAKAYA untuk mendapatkan surat jual beli;
- Bahwa yang bertandatangan disurat pernyataan jual beli tersebut tidak ada yang diwakilkan, 5 (lima) anak Tergugat semua hadir dan bertandatangan, termasuk Saksi selaku Kepala Desa Didinga;
- Bahwa uang penjualan 2 (dua) bidang tanah kebun Tergugat I sejumlah Rp9.200.000,00 (sembilan juta dua ratus ribu rupiah), itu yang diterima Istri Saksi;
- Bahwa uang itu Istri Saksi gunakan seluruhnya untuk biaya pesta pernikahan adiknya, sebagian pernah Istri Saksi berikan kepada ENI HUSAIN guna keperluan acara pernikahan juga;
- Bahwa pernikahan terjadi 1 (satu) bulan setelah penyerahan uang dari Penggugat;
- Bahwa Tergugat II mengingkari jual beli Penggugat dan Tergugat I dengan menyatakan Penggugat tidak pernah melakukan pembayaran tanah kebun tersebut, padahal Tergugat I dan Istri Saksi telah terima dan seluruh uang itu digunakan untuk pesta pernikahan;

### 3. AGUS MADA

- Bahwa Saksi memberi keterangan sehubungan dengan uang yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I dan Istri Kepada Dusun Didinga saat itu;

Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Lbo, Halaman 19 dari 29 halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Kepada Dusun Didinga dan Istri-nya yang bernama Irawati Potale;
- Bahwa rumah Penggugat terletak di Desa Didinga Kecamatan Biau Kabupaten Gorontalo Utara;
- Bahwa Saksi biasa bekerja bagi Penggugat dan sore itu Saksi sedang duduk diteras rumah Penggugat dan memperbaiki mesin senso, lalu Saksi melihat didalam rumah Penggugat menyerahkan uang dan diterima oleh Irawati Potale dengan Tergugat disampingnya;
- Bahwa Saksi sempat berkata kepada Irawati Potale "ibu ada pegang uang banyak" dan saat itu Irawati Potale menjawab itu uang hasil penjualan tanah yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi melihat uang yang diserahkan Penggugat terdiri dari uang pecahan Rp50.000,00 (lima puluh ribu) dan pecahan Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
- Bahwa hanya ada Penggugat, Tergugat I dan Irawati Potale dalam penyerahan uang itu;
- Bahwa tidak melihat ada kuitansi;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat dan keterangan Saksi-saksi tersebut diatas, kedua pihak menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai fotocopy, Surat Pernyataan jual beli tanah (kebun) seluas 3.793 M2, diberi tanda T-1;
2. Fotocopy sesuai fotocopy, Surat Pernyataan jual beli tanah seluas 10.000 M2, diberi tanda T-2;
3. Fotocopy sesuai Asli, Surat Pernyataan pembatalan surat pernyataan jual beli tertanggal 08 Agustus 2022, diberi tanda T-3;
4. Fotocopy sesuai Asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023 untuk tanah seluas 3.793 M2, diberi tanda T-4;
5. Fotocopy sesuai Asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023 untuk tanah seluas 10.000 M2, diberi tanda T-5;

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut diatas, Tergugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah, masing-masing pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Lbo, Halaman 20 dari 29 halaman



## 1. ERNA MADA.

- Bahwa Saksi memberi keterangan sehubungan dengan pertemuan antara Penggugat kepada Tergugat II;
- Bahwa ada pertemuan pada hari Senin tanggal 5 Juli 2024 antara dalam rangka mediasi/minta keterangan oleh Kepala Desa Didinga;
- Bahwa Kepala Desa Didinga itu adalah Sarcito Potale/Tergugat II, yang telah menjabat sejak tahun 2017 hingga saat ini;
- Bahwa Saksi adalah Sekretaris Desa Didinga;
- Bahwa pertemuan itu dihadiri oleh Penggugat, Tergugat II, beberapa aparat Desa Didinga dan Kepala Dusun Didinga dan beberapa warga;
- Bahwa Saksi duduk disebelah kanan Kepala Desa Didinga;
- Bahwa awalnya Tergugat I mengadu ke kantro desa yaitu Tergugat I belum menerima uang pembayaran tanah dari Penggugat maka diadakan mediasi;
- Bahwa Tergugat I adalah ayah kandung Kepala Desa Didinga;
- Bahwa ada surat pembatalan yang dibuat oleh Kepala Desa Didinga, untuk membatalkan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi melihat ada surat jual beli tanah namun tidak membaca lengkap isinya;
- Bahwa Saksi juga adalah Sekretaris Desa Didinga saat dijabat Kepala Desa Didinga sebelumnya yaitu Saksi Suharto Pakaya;

## 2. DARMAN DANIALI

- Bahwa Saksi memberi keterangan sehubungan dengan objek sengketa;
- Bahwa tanah objek sengketa telah dimiliki oleh Tergugat I sejak dahulu lalu Penggugat mulai kuasai objek sengketa sejak tahun 2007 karena jual beli;
- Bahwa objek sengketa terletak didekat rumah Saksi, yaitu bidang I luasnya 10.000 M<sup>2</sup>(sepuluh ribu meter persegi) memiliki batas-batas yaitu : Sebelah Utara berbatasan dengan Marten Djou; Sebelah Timur berbatasan dengan Rauf Naini; Sebelah Selatan berbatasan dengan Sarcito Potale; Sebelah Barat berbatasan dengan aliran sungai yang terdapat tanaman durian 7 (tujuh) pohon, tanaman kelapa 10 (sepuluh) pohon dan tanaman langsung 1(satu) pohon;
- Bahwa bidang II seluas 3.000 M<sup>2</sup> terdapat 64 (enam puluh) empat pohon kelapa yang pernah Saksi hitung sendiri;
- Bahwa Para Tergugat tidak pernah terlihat menggarap tanah itu;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pada hari Jumat tanggal 20 Mei 2024, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek sengketa. Hasil pemeriksaan setempat sebagaimana tercatat dalam berita acara;

Menimbang bahwa selanjutnya Para Pihak masing-masing telah mengajukan kesimpulan, sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan *a quo*;

Menimbang bahwa bahwa untuk meringkas putusan maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara dianggap telah termuat dan dipertimbangkan serta merupakan satu kesatuan dari putusan;

Menimbang bahwa pada akhirnya kedua belah pihak yang berperkara menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam surat gugatan;

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat dan Tergugat masing-masing hadir Kuasanya;

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi mengenai gugatan Penggugat cacat formil yang pada pokoknya sebagai berikut:

### 1. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa Tergugat I menjual tanah objek sengketa dengan disetujui dan ditemani oleh anak-anak Tergugat I yaitu : Sarcito Potale (Tergugat II); Irawati Potale; Iran Potale; Parno Potale; Mani Potale dan salah satu penyebab timbul permasalahan dalam perkara ini adalah Surat Pembatalan Jual Beli dan Surat Pencabutan Surat Pembatalan Jual Beli yang diterbitkan oleh Kepala Desa Didinga yang tidak ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini, oleh sebab itu gugatan Penggugat menjadi kurang pihak.

### 2. Gugatan Kabur/Tidak Jelas (*Obscur Lible*);

Bahwa Tergugat II adalah salah satu anak Tergugat I dan juga Tergugat II adalah Kepala Desa Didinga yang membuat Surat Pembatalan Pernyataan Jual Beli Nomor: 141-1DD-KB/259/XII/2022 tertanggal 6 Desember 2022 sehingga Tergugat II seharusnya dijadikan pihak dalam perkara ini sebagai pejabat Kepala Desa Didinga;

### 3. Eksepsi *Error In Persona*;

Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Lbo; Halaman 23 dari 29 halaman

#### Disclaimer

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



Bahwa Penggugat tidak menyebutkan alas hak kepemilikan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan pokok bidang Agraria maupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai dasar hukum kepemilikan yang terang dan jelas maka Penggugat tidak memiliki kapasitas dalam mengajukan tuntutan terhadap objek sengketa dan isi Posita tidak berkesesuaian dengan isi Posita lainnya menyebabkan Gugatan Penggugat tidak berdasar;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut diatas, tanggapan Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

1. Tanggapan atas eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa gugatan ini adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I selaku penjual tanah sengketa kepada Penggugat namun diduduki/diambil alih kembali oleh Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan 1) Irawati Potale 2) Iran Potale 3) Parno Potale 4) Mani Potale tidak termasuk orang yang melakukan perbuatan melawan hukum atas objek sengketa;

2. Tanggapan atas eksepsi Gugatan Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Lible*);

Bahwa Penggugat tidak menggugat Tergugat II dalam jabatannya sebagai Kepala Desa tetapi secara pribadinya yang turut bersama menguasai objek sengketa dan bilapun ada pencabutan surat dari Tergugat hanya karena telah dilaporkan perbuatannya ke pihak Kepolisian dan itupun laporannya adalah perbuatan Tergugat II sebagai subyek hukum dan bukan karena Jabatan Kepala Desa;

3. Eksepsi *Error In Persona*;

Bahwa Penggugat berkedudukan selaku pembeli dan Tergugat I selaku penjual dalam transaksi jual beli atas objek sebagaimana surat jual beli atas objek sengketa sehingga Penggugat mempunyai legal standing untuk melakukan upaya hukum gugatan mengembalikan objek sengketa yang telah dibelinya dari Tergugat I;

Menimbang bahwa oleh karena Keberatan/Eksepsi Para Tergugat adalah termasuk kategori Keberatan/Eksepsi prosedural, maka berdasarkan ketentuan RBg Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu Keberatan/Eksepsi tersebut sebelum mempertimbangkan pokok perkara, untuk memeriksa apakah gugatan penggugat mengalami cacat formil atau tidak, dimana hal tersebut



penting untuk mencegah adanya putusan yang tidak dapat dieksekusi atau *non executable*;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama gugatan Penggugat, Jawaban Para Tergugat, Replik maupun Duplik dari kedua belah pihak, maka Majelis berpendapat sebagai berikut :

Menimbang bahwa dari Keberatan/Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat, Majelis berpendapat keberatan pihak Tergugat pada pokoknya adalah mengenai kedudukan SARCITO POTALE sebagai Tergugat II dalam perkara ini. Untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa para pihak didalam perkara perdata Gugatan terdiri atas Penggugat yaitu Orang yang menggugat, termasuk Pemohon/Pelawan/Pembantah dalam suatu perkara; Tergugat adalah Orang yang digugat, termasuk Termohon/Terlawan/Terbantah dalam suatu perkara; dan, Pihak Ketiga adalah Pihak yang bukan berperkara namun merasa hak-nya dirugikan dalam suatu perkara yang sedang diperiksa;

Menimbang bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yaitu Gugatan yang diajukan atas dasar adanya Perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain sehingga mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

Menimbang bahwa Pengugat adalah HAMID LUMBATO yang telah membeli tanah kebun dari Tergugat I yaitu NUNA POTALE, dimana jual beli diantara mereka ditandai dengan Surat Pernyataan Jual Beli. Didalam Surat Pernyataan Jual Beli tersebut ditandatangani oleh saksi-saksi yang terdiri dari anak-anak Tergugat I yang bernama SARCITO POTALE, IRAWATI POTALE, IRAN POTALE, PARNO POTALE dan MANI POTALE, yang mana SARCITO POTALE adalah Tergugat II;

Menimbang bahwa didalam posita gugatan, pada posita 4 Penggugat menerangkan pada tahun 2007 Penggugat telah membeli tanah kebun dari Nuna Potale (Tergugat 1) dan Penggugat bersama Tergugat I serta anak-anak Tergugat I termasuk Sarcito Potale (Tergugat II) pergi menemui Kepala Desa Didingga saat itu untuk melakukan menandatangani surat jual beli didepan Kepala Desa Didingga dan Kepala Dusun Didingga dengan membuat Surat Pernyataan Jual Beli. Pada posita 8, dikatakan pada tahun 2021 Nuna Potale (Tergugat 1) secara melawan hukum serta dengan cara paksa mengambil alih/menempati tanah kebun tersebut dan pada posita 10, posita 11 dan posita





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dengan tidak ditariknya Kepala Desa Didinga dalam perkara ini menyebabkan eksepsi Para Tergugat yang menyatakan kesalahan Pihak dalam Gugatan (*error in persona*) adalah beralasan hukum dan oleh karenanya harus diterima;

Menimbang bahwa oleh karena salah satu eksepsi Para Tergugat beralasan hukum dan dinyatakan diterima, maka terhadap eksepsi lainnya tidak dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna karena tidak memenuhi syarat-syarat formil gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat formil yang mengakibatkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima maka beralasan hukum jika tuntutan Para Tergugat dalam eksepsinya tersebut dikabulkan;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan dalam eksepsi Para Tergugat dinyatakan dikabulkan, maka segala sesuatu yang berkenaan dengan pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka dengan sendirinya menurut hukum gugatan reconvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima, maka adalah beralasan hukum jika Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Hukum Acara Perdata, Kitab Undang-undang Hukum perdata dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSİ

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat;

Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Lbo:~:~:~: Halaman 27 dari 29 halaman

#### 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

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ini yang hingga putusan ini dibacakan ditetapkan sejumlah Rp3.367.000,00 (tiga juta tiga ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Limboto pada hari Jumat tanggal 28 Juni 2024 oleh ROYKE HAROLD INKIRIWANG, S.H., sebagai Hakim Ketua, FERDIANSYAH, S.H., dan IMELDA INDAH, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada Rabu tanggal 3 Juli 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu ARMAN SAID, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat secara elektronik pada Sistem Informasi Peradilan;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ferdiansyah, S.H.

Royke Harold Inkiriwang, S.H.

Imelda Indah, S.H.

Panitera Pengganti,

Arman Said, S.H.

Rincian Biaya Perkara:	
Biaya Pendaftaran/PNBP	Rp 30.000,00
Biaya Pemberkasan/ATK	Rp 150.000,00
Biaya Penggandaan	Rp 32.000,00
Biaya Panggilan Tergugat	Rp 36.000,00
PNBP Relas Panggilan Pertama kepada Tergugat	Rp 20.000,00
Pemeriksaan Setempat	Rp 3.000.000,00
PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp 10.000,00
Biaya Sumpah	Rp 60.000,00
Meterai	Rp 10.000,00
Redaksi	Rp 9.000,00
Jumlah biaya perkara	Rp3.367.000,00

Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Lbo, Halaman 28 dari 29 halaman

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

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