



**PUTUSAN**

**Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Pso**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Poso yang memeriksa dan memutuskan perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara;

**BETLIAN TOMBA, S.Pd. (Istri Alm. Jomen Siahaan)**, Kewarganagaraan Indonesia, Pekerjaan Pensiunan Guru, Tempat tinggal Jalan Banteng IV, Rt. 002/Rw. 003, Kelurahan Birobuli Selatan, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Insidentil bernama Yorten Tomba, BS.c, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Poso, Nomor 179/PAN.PN/W21.U2/HK.2.4/V/2024/PN Pso, tanggal 13 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

**AMOS PAIMAN**, bertempat tinggal di Jalan Tabatoki, Kelurahan Kawua, Kecamatan Poso Kota Selatan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

**KARTINI TUMIMOMOR**, bertempat tinggal di Desa Pandiri, Kecamatan Lage, Kabupaten Poso, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yan Patris Binela, dkk, Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Yan Patris Binela & Rekan, berkedudukan di Jalan Torulemba, Nomor 17 Kelurahan Pamona, Kecamatan Pamona Puselemba dan di Jalan Urip Sumoharjo, Kelurahan Kasintuwu, Kecamatan Poso Kota, Kabupaten Poso, Sulawesi Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 19 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN POSO**, berkedudukan di Jalan P. Sulawesi Nomor 9, Kelurahan Gebangrejo, Kecamatan Poso Kota, Kabupaten Poso, Sulawesi Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Juan Ray Yehezkiel Ratu, S.H., dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 15 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 41 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Pso



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa pengugat dengan surat gugatannya tanggal 3 April 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Poso pada tanggal 2 Mei 2024 dalam register Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Pso, telah mengajukan gugatannya sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat BETLIAN TOMBA, S.Pd adalah istri (ahli waris) dari Almarhum (alm) Jomen Siahaan;
2. Bahwa semasa hidupnya Alm. Jomen Siahaan memiliki sebidang tanah dengan luas 640 M2 Berdasarkan Sertipikat Nomor : 19.0401.06.1.00356 Tahun 1992 dahulu terletak di Kelurahan Kawua, Kec. Poso Kota, Kab. Poso, sekarang beralamat di Jl. Tabatoki Kel. Kawua, Kec. Poso Kota Selatan, Kabupaten Poso tercatat sertipikat tersebut an. KARTINI TUMIMOMOR. DenganBatas Batas sebagai berikut;
  - Utara dengan Rawa;
  - Timur dengan Tanah milik Suranike/sekarang milik Yulius Saladan;
  - Selatan dengan Jalan;
  - Barat dengan Jalan;

Yang selanjutnya dalam perkara ini mohon disebut sebagai Obyek Sengketa

3. Bahwa Tanah tersebut diperoleh Alm. Jomen Siahaan dengan cara membeli dari tergugat II KARTINI TUMIMOMOR berdasarkan Kwitansi Pembayaran tertanggal 24 April 1997 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 112/AJB/KPK/VII/1998 tertanggal 22 Agustus 1998 yang di tanda tangani Penjual (tergugat-II) KARTINI TUMIMOMOR dan JOMEN SIAHAAN (Pembeli) serta ditanda tangani saksi-saksi : Saksi RIZAL PANJILI (Sekcam Poso Kota) saksi RICHARD PAERA (Staf Kantor Camat Poso Kota) selanjutnya ditanda tangani Drs. S. Songgo dalam kedudukanya sebagai Camat Poso Kota sekaligus bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
4. Bahwa Sertipikat Nomor : 19.0401.06.1.00356 Tahun 1992 tercatat an. KARTINI TUMIMOMOR selaku penjual belum dilakukan balik nama, karena situasi keamanan daerah Poso saat itu dalam suasana konflik, sehingga Pembeli dan istrinya berpindah tugas ke Palu;
5. Bahwa pada sekitar tahun 2011 pembeli menyampaikan kepada istri (Betlian Tomba) tentang sebidang tanah yang dibelinya dari KARTINI TUMIMOMOR agar dapat ditanami atau dimanfaatkan, namun sang istri

Halaman 2 dari 41 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Pso



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meyakini tidak mungkin ada pihak lain mau menguasai tanah yang sudah dibeli serta dilengkapi dengan surat-surat;

6. Bahwa pada tahun 2016, Pembeli Jomen Siahaan suami dari Betlian Tomba meninggal dunia;
7. Bahwa pada akhir tahun 2021, istri Jomen Siahaan (Betlian Tomba) mendapat informasi jika lokasi tanah sertipikat Nomor: 19.0401.06.1.00356 Tahun 1992, dahulu terletak di Kelurahan Kawua, Kec. Poso Kota, Kab. Poso, sekarang beralamat di Jl. Tabatoki, Kel. Kawua, Kec. Poso Kota Selatan, Kabupaten Poso telah dikuasai orang lain dan di atasnya terdapat bangunan kandang babi;
8. Bahwa mendapat informasi tersebut, Penggugat meminta bantuan keluarga di Poso untuk mencari tahu siapa yang membangun kandang babi di lokasi obyek sengketa;
9. Bahwa setelah dilakukan pengecekan diperoleh informasi bahwa yang membangun kandang babi di tanah bersertipikat Nomor: 19.0401.06.1.00356 Tahun 1992, dahulu terletak di Kelurahan Kawua, Kec. Poso Kota, Kab. Poso, sekarang beralamat di Jl. Tabatoki Kel. Kawua, Kec. Poso Kota Selatan, Kabupaten Poso diketahui atas nama AMOS PAIMAN (Tergugat - I);
10. Bahwa setelah mendapat informasi tersebut, Betlian Tomba melalui kuasa hukum menyurat kepada pemerintah Kelurahan Kawua di Poso tertanggal 21 Januari 2022 agar dilakukan mediasi terkait penguasaan lokasi dimaksud;
11. Bahwa undangan pertemuan dan mediasi oleh Lurah Kelurahan Kawua dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 28 Januari 2022 dihadiri KARTINI TUMIMOMOR, AMOS PAIMAN dan pihak Penggugat diwakili kuasa hukum serta saudara kandung dari Penggugat;
12. Bahwa Penggugat merasa keberatan atas pernyataan sikap Tergugat yang mengakui tanah obyek sengketa adalah miliknya dan diperoleh secara sah. Pengakuan Terugat I, kemudian dilakukan somasi oleh Penggugat agar segera keluar dari tanah obyek sengketa, karena tanah a quo adalah milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat II sebagaimana kwitansi dan AJB;
13. Bahwa Penggugat dengan itikad baik menyurat pemerintah Kelurahan Kawua guna mengajak para Tergugat untuk menyelesaikannya secara musyawarah mufakat melalui proses mediasi. Namun para Tergugat bersikukuh menolak mediasi kecuali mengakui bahwa tanah tersebut tidak pernah dijual kepada suami Penggugat;

Halaman 3 dari 41 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Pso



14. Bahwa Tergugat II pada saat mediasi mengakui jika Penggugat mau tanah obyek sengketa diganti saja dengan tanah di sebelahnya yang merupakan milik saudaranya yang lain, namun Penggugat tetap keberatan atas tawaran Terugat II;
15. Bahwa Tergugat II mengakui terbitnya SHM Nomor:19.0401.06.1.00356, Kelurahan Kawua, hilang dan/atau terbakar, sehingga melaporkan kepada pihak Kepolisian Nomor: SKET/ 548/ VI/ 2008/ SPK/ RES. Poso untuk diajukan ke Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Poso;
16. Bahwa berdasarkan SKET/ 548/ VI/ 2008/ SPK/ RES.Poso dan Berita Acara Sumpah /Janji di hadapan pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Poso, Turut Tergugat menerbitkan SHM Nomor:19.0401.06.1.00356 Tahun 1992 sebagai Pengganti yang hilang/terbakar;
17. Bahwa Peraturan Pemerintah (PP) Pasal 59 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan, laporan polisi mengenai SHM hilang merupakan syarat diajukannya permohonan SHM Penganti pada Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya berita atau pengumuman koran daerah setempat. Jika dihubungkan dengan penjelasan Terugat II saat mediasi di Kantor Kelurahan Kawua, mengakui dengan terang benderang dihadapan pejabat negara, bahwa SHM Nomor:19.0401.06.1.00356 Tahun 1992, Kelurahan Kawua, hilang dan/ atau terbakar akibat kerusakan Poso;
18. Bahwa pengakuan yang tidak jujur dengan keadaan yang sebenarnya dihadapan pejabat negara sebagaimana dijelaskan Tergugat II hingga terbitnya SHM Pengganti Nomor:19.0401.06.1.00356 tahun 1992 sepanjang tahun 2009/2010 dan/ atau setelahnya patut menurut hukum dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
19. Bahwa tindakan Turut Tergugat yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti isekitar Tahun 2010 atas nama Tergugat II terhadap obyek sengketa yang pembuatannya didasari keterangan yang tidak sebenarnya dan cacat prosedur atau dengan kata lain tidak memiliki kebenaran materiil telah nyata-nyata melanggar hukum yang berlaku serta telah mengakibatkan timbulnya kerugian bagi hak Penggugat;
20. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 5/Yur/2018 menyatakan“ Jika terdapat sertipikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik, maka bukti hak yang paling kuat adalah sertipikat hak yang terbit lebih dahulu”;



21. Bahwa dalam Putusan MA No. 976 K/ Pdt/ 2015 menyatakan bahwa, "... dalam menilai keabsahan salah satu dari dua bukti hak yang bersif atotentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum...";
22. Bahwa Putusan MA No. 976 K/ Pdt/ 2015 dan Putusan MA No. 143 K/ Pdt/ 201 menyatakan: bahwa....jika timbul sertipikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertipikat yang terbitlebih dahulu;
23. Bahwa Yurisprudensi dan Putusan Mahkamah Agung tersebut, dapat disimpulkan SHM Penggugat yang telah terbit terlebih dahulu dinyatakan sah dan berkekuatan hokum;
24. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai pada posita tersebut diatas, cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan perbuatan Tergugat II mengajukan permohonan penerbitan SHM Pengganti Nomor: 19.0401.06.1.00356 Tahun 1992 pada sekitar tahun 2010 dan / atau tahun setelahnya dengan dalil hilang dan/atauterbakar, padahal diketahuinya tanah obyek sengketa telah dijual kepada Alm. Jomen Siahaan suami Penggugat sebagaimana Kwitansi Pembayaran tertanggal 24 April 1997 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 112/AJB/KPK/VII/1998 tertanggal 22 Agustus 1998 merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
25. Bahwa perbuatan mana yang dilakukan Tergugat II dengan menjual kembali tanah obyek sengketa kepadaTergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum, selanjutnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Duplikat yang terbit sepanjang Tahun 2009/2010 dan / atau tahun setelahnya atas nama KARTINI TUMIMOMOR patut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum (Onrecht Matigedaad);

#### Petitim/Tuntutan

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Bahwa tanah obyek sengketa dengan Sertipikat Nomor: 19.0401.06.1.00356 Tahun 1992 yang beralamat dahulu terletak di Kelurahan Kawua, Kec. Poso Kota, Kab. Poso, sekarang beralamat di Jl. Tabatoki Kel. Kawua, Kec. Poso Kota Selatan, Kabupaten Poso adalah milik Penggugat yang sah selaku ahli waris almarhum Jomen Siahaan;
3. Menyatakan agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Poso melakukan Penyitaan Sertipikat Hak Milik Nomor: 19.0401.06.1.00356 Tahun 1992 yang terbit sepanjang tahun 2009/2010 dan/ atau setelahnya yang ada



dalam penguasaan Tergugat I dikembalikan kepada Turut Tergugat untuk dimusnahkan dan/atau dicatat sebagai SHM Pengganti yang tidak sah;

4. Menyatakan agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Poso melakukan Sita Jaminan terhadap Objek Sengketa, agar tidak dipindah tangankan kepada orang lain melalui Jual beli atau penghibahan;
  5. Menyatakan menurut hukum bahwa segala surat-surat yang terbit atas nama Tergugat II KARTINI TUMIMOMOR sepanjang tahun 2009/2010 dan/atau setelahnya yang ada dalam kekuasaan tergugat I AMOS PAIMAN serta tanah yang menjadi obyek sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
  6. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat II setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap untuk menandatangani surat-surat berkaitan dengan balik nama kepada Penggugat;
  7. Menyatakan menurut hukum bahwa semua surat yang diperolehnya Tergugat II untuk proses terbitnya SHM Nomor:19.0401.06.1.00356 Tahun 1992 sepanjang tahun 2009/2010 dan/ atau setelahnya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
  8. Menghukum agar Tergugat I mengosongkan dan/ atau membongkar bangunan kandang babi diatas tanah obyek sengketa secarasukarela dan selanjutnya tanah a quo diserahkan kepada Penggugat tanpa syarat apa pun;
  9. Menghukum agar Turut Tergugat Badan Pertanahan Nasional Kab. Poso mencabut SHM PENGGANTI Nomor:19.0401.06.1.00356 Tahun 1992 yang terbit sepanjang tahun 2009/2010 dan/ atau setelahnya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
  10. Menghukum Tergugat untuk membayar Seluruh Biaya Perkara;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya (Ex ae quo et Bonno);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pengugat menghadap Kuasa Insidentilnya, Tergugat I menghadap sendiri, Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya, serta Turut Tergugat menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **HARIANTO MAMONTO, S.H., Hakim** pada Pengadilan Negeri Poso, sebagai Hakim Mediator;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tanggal 3 Juni 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawaban sebagai berikut;

1. Bahwa tergugat 1 (Amos Paiman) merasa tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa tergugat 1 (Amos Paiman) menolak gugatan penggugat untuk mengosongkan dan membongkar kandang babi diatas tanah objek sengketa secara sukarela dan menyerahkan tanah tersebut kepada penggugat tanpa syarat karena tergugat 1 (Amos Paiman) membeli tanah tersebut langsung kepada pemiliknya (Kartini Tumimomor) tanpa perantara dengan bukti surat – surat yang sah (Kwitansi dan Sertifikat Tanah nomor 19.04.22.03.1.00356);
3. Menolak untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II telah mengajukan Jawaban sebagai berikut;

## **DALAM EKSEPSI**

### **NOMOR SERTIPIKAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

Bahwa Setelah TERGUGAT II mempelajari dengan saksama dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang telah dibacakan pada persidangan dengan menyebutkan telah terjadi jual beli tanah antara JOMEN SIAHAAN dan TERGUGAT II dengan kwitansi pembayaran tertanggal 24 April tahun 1997 dan Akta jual beli (AJB) No : 112/AJB/KPK/VII/1998, tertanggal 28 agustus 1998 dengan Sertipikat yang di beri Nomor : 19.0401.06.1.00356, timbul kebigungan oleh TERGUGAT II, Sertipikat yang mana yang dimaksud oleh PENGGUGAT....??? selanjutnya dalam POSITA dan PETITUM gugatan PENGGUGAT secara keseluruhan mencantumkan bukan Nomor sertipikat melainkan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Karena Faktanya TERGUGAT II, selain tidak pernah menjual tanah kepada JOMEN SIAHAAN, TERGUGAT II juga tidak memiliki sertipikat dengan nomor yang didalihkan oleh PENGGUGAT a quo dalam surat gugatannya dan membuat gugatan a quo tidak terang (onduidelijk) dan menimbulkan kekaburan (obscuur libel) yang dapat berakibat kekeliruan objek (Error in Objecto) untuknya sudah sepatutnya menurut hukum Gugatan a quo dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijk Verklaard).----- Selanjutnya terkait hal ini akan TERGUGAT II pada fase pembuktian nantinya;

### **PETITUM GUGATAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**

Halaman 7 dari 41 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Pso

#### 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 mengenai PETITUM/TUNTUTAN yang diuraikan dalam gugatan PENGGUGAT a quo tidak rinci dan detail menyebutkan cara perolehan objek sengketa oleh PENGGUGAT dari mana dan dengan cara apa... ???, yang kembali kami kutib pada petitum/tuntutan nomor 2 (dua) ; "Menyatakan bahwa tanah obyek sengketa dengan sertipikat Nomor : 19.0401.06.1.00356 tahun 1992 dahulu terletak di Kelurahan Kawua, Kecamatan Poso Kota, Kabupaten Poso, yang sekarang beralamat di jalan. Tabatoki, Kelurahan Kawua, Kecamatan Poso Kota Selatan, Kabupaten Poso adalah milik Penggugat yang sah selaku ahli waris almarhum Jomen Siahaan";

Bahwa petitum/tuntutan PENGGUGAT a quo tidak merinci atau mengurai secara lengkap dan jelas sebagaimana posita nomor 3 (tiga) surat gugatan yang kembali kami uraikan ; "bahwa tanah tersebut diperoleh Alm.Jomen Siahaan DENGAN CARA MEMBELI dari Tergugat II Kartini Tumimomor berdasarkan kwitansi pembayaran tertanggal 24 April tahun 1997 dan Akta jual beli (AJB) No : 112/AJB/KPK/VII/1998, tertanggal 28 agustus 1998.....dst.....";

Bahwa M. YAHYA HARAHAP,SH dalam bukunya HUKUM ACARA PERDATA edisi Ke-2, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan SINAR GRAFIKA Bab 13, hal. 511, poin c) nomor 1 paragraf ke- 3 menerangkan sebagai berikut;

Ambil contoh bentuk Petitum tidak jelas, antara lain;

Petitum tidak rinci;

Petitum hanya berbentuk kompositur atau ex aequo et bono. Padahal berdasarkan teori atau praktek;

- Pada prinsipnya petitum primair harus rinci;
- Apabila petitum primair ada secara terinci, baru boleh dibarengi dengan petitum subsidair secara rinci atau berbentuk kompositur (ex aequo et bono);

Bahwa pelanggaran terhadap hal tersebut mengakibatkan gugatan tidak jelas, dan memberi kesempatan bagi Tergugat mengajukan eksepsi (obscuur libel) dan juga karena PENGGUGAT hanya menyebutkan NIB No : 19.0401.06.1.00356 tahun 1992 adalah milik PENGGUGAT dan lebih dari itu PENGGUGAT tidak menyebutkan perolehan/ pembelian dari siapa dan kepada siapa serta untuk siapa, maka sudah sepatutnya menurut hukum Gugatan a quo dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijk Verklaard);

### **GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

Bahwa berdasarkan fakta dan yang terungkap pada fase mediasi, diatas objek sengketa yang ada bangunan kandang hewan tersebut sebagian adalah milik



orang lain dan/atau dimiliki oleh 3 (tiga) orang yang tidak ikut dijadikan TERGUGAT atau TURUT TERGUGAT dalam perkara a quo, sehingga menyebabkan kekurangan pihak (Plurium Litis Consortium), karena pada PETITUM poin 8 (delapan) surat gugatan PENGGUGAT, PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT I untuk mengosongkan dan/atau membongkar bangunan kandang babi di atas objek sengketa. ---- Permohonan Pembongkaran/ pengosongan haruslah menarik pihak lain yang memiliki bangunan diatas objek sengketa karena akan berdampak pada problem eksekusi nantinya bila gugatan PENGGUGAT di kabulkan, dan terhadap kekurangan pihak (Plurium Litis Consortium) mengakibatkan gugatan PENGGUGAT a quo dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijk Verklaard);

## **KAJIAN YURIDIS DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa hal – hal yang telah terurai dalam rangkaian fakta dan keadaan sebenarnya tentang perkara a quo sebagaimana dalam eksepsi tersebut diatas sepanjang masih ada relevansinya, mohon agar dianggap termuat kembali dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara yang kami uraikan dibawah ini;

Bahwa PENGGUGAT membawa sengketa a quo dihadapan MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI KLAS IB POSO, dengan dalil yakni, gugatan PENGGUGAT mengenai;

1. Terbitnya SHM Pengganti yang diberi Nomor : 19.0401.06.1.00356 tahun 1992 milik TERGUGAT II adalah Perbuatan Melawan Hukum serta tidak mempunyai kekuatan hokum;
2. Bahwa penjualan tanah/objek sengketa a quo oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Bahwa terbitnya SHM Pengganti yang diberi Nomor : 19.0401.06.1.00356 tahun 1992 milik TERGUGAT II oleh kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten Poso mendalilkan merupakan sertipikat ganda;

## **OBJEK SENGKETA SECARA YURIDIS BERTENTANGAN DENGAN PENGUSAHAAN SECARA FISIK**

Bahwa PENGGUGAT mendalilkan objek sengketa a quo telah di beli oleh suami PENGGUGAT sejak tahun 1997. ----- PERTANYAANNYA mengapa sejak tahun 1997 tersebut objek sengketa a quo tidak serta merta dikuasai/dikelola oleh suami dan PENGGUGAT ??? SELANJUTNYA mengapa barulah tahun 2021/2022 muncul pengakuan/keberatan PENGGUGAT kepada TERGUGAT II, sebagaimana dalil posita PENGGUGAT pada poin 10-11;



Bahwa yang sangat kontradiksi dalam gugatan PENGGUGAT a quo adalah MENGAPA setelah 24 (dua puluh empat) tahun barulah timbul keberatan dan barulah muncul sertipikat lama dari PENGGUGAT ???, Dengan adanya pertentangan mengenai objek sengketa baik secara Yuridis dan secara fisik oleh PENGGUGAT dalam dalil gugatannya, maka sudah sepatutnya menurut hukum Surat Gugatan a quo dinyatakan untuk di TOLAK atau SETIDAK – TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijk Verklaard);

**SYARAT DAN SURAT JUAL BELI TANAH PENGGUGAT CACAT HUKUM**

Bahwa dalam hukum kita ketahui bersama ada syarat sah jual beli tanah serta yang perlu diperhatikan;

Syarat Materil;

- Penjual merupakan pihak yang berhak dan wewenang atas tanah tersebut serta tercantum dalam bukti kepemilikan hak atas tanah (sertifikat). Jika tanah tersebut merupakan warisan, harus dipastikan jual beli telah disetujui oleh seluruh ahli waris;
- Jika penjualnya suami/istri, maka harus ada persetujuan dari suami/istri;
- Pembeli WNI dan dapat bertindak secara hukum;
- Syarat jual beli berdasarkan PP No. 24/1997;
- Pasal 38 ayat (1);

“Pembuatan akta sebagaimana dimaksud.....dst..... dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang – kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”Bahwa yang menjadi dasar dan ketentuan yang disebutkan sebagai syarat formil a quo, Penjual merupakan pihak yang berhak dan wewenang atas tanah tersebut.....dst..... Jika penjualnya suami/istri, maka harus ada persetujuan dari suami/istri, serta syarat selanjutnya jual beli berdasarkan PP No. 24/1997 Pasal 38 ayat (1) .... dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan;

Bahwa apabila terhadap syarat-syarat a quo diatas oleh pihak yang berwenang atas tanah tersebut tidak pernah menjual tanah a quo kepada JOMEN SIAHAAN termasuk kepada PENGGUGAT serta tidak dihadiri pihak yang melakukan perbuatan hukum (TERGUGAT II) dan selanjutnya dalam ketentuan syarat menyebutkan, juga harus atas dasar persetujuan dari suami, maka pertanyaannya kepada JOMEN SIAHAAN ataupun PENGGUGAT KEPADA SIAPAKAH MEMBELI TANAH MILIK TERGUGAT II tersebut ????

Bahwa faktanya jual beli tersebut tidak pernah ada apalagi melibatkan dan /tidak dihadiri pihak yang melakukan perbuatan hukum yakni pemilik tanah



(TERGUGAT II) dan tanpa adanya persetujuan dari suami,-----PERTANYAAN selanjutnya ..... DARIMANAKAH .....????? PENGUGAT mendapatkan tanda tangan milik TERGUGAT II dalam kwitansi jual beli dan Akta jual beli (AJB) yang diberi nomor 112/AJB/KPK/VII/1998, tertanggal 28 agustus 1998 tersebut ?????, maka sudah sepatutnya beban pembuktian dan tanggung jawab kebenaran atas tanda tangan bukan milik TERGUGAT II tersebut secara hukum harus dipertanggung jawabkan di hadapan persidangan, serta PENGUGAT wajib menghadirkan Para Saksi-saksi yang bertanda tangan dalam Akta jual beli (AJB) yang diberi nomor 112/AJB/KPK/VII/1998, tertanggal 28 agustus 1998 tersebut, pada fase pembuktian nantinya;

Bahwa oleh karena SYARAT DAN SURAT JUAL BELI TANAH PENGUGAT tertanggal 24 April tahun 1997 dan Akta jual beli (AJB) yang diberi nomor 112/AJB/KPK/VII/1998, tertanggal 28 agustus 1998 oleh JOMEN SIAHAAN CACAT HUKUM karena tidak melibatkan KARTINI TUMIMOMOR (TERGUGAT II) serta yang TIDAK PERNAH BERTANDA TANGAN ATAS SURAT JUAL BELI a quo, maka sudah sepatutnya menurut hukum Surat Gugatan a quo dinyatakan untuk di TOLAK atau SETIDAK –TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijk Verklaard);

## **TENTANG KEDUDUKAN DAN KEABSAHAN SERTIPIKAT PENGGANTI DIHADAPAN HUKUM**

Bahwa bukan tanpa alasan pemilik tanah/objek sengketa yaitu TERGUGAT II a quo menerbitkan kembali sertipikat pengganti, karena sepengetahuan TERGUGAT II tanah a quo telah memiliki sertipikat Hak Milik dan tidak pernah dijual pada tahun 1997/1998, akan tetapi karena sertipikat a quo tidak ditemukan lagi dan diduga kuat hilang atau terbakar akibat konflik kemanusiaan di Poso;

Bahwa setelah kondisi kota Poso telah kondusif dari konflik kemanusiaan, barulah pada sekitar tahun 2008 TERGUGAT II merencanakan untuk mengamankan aset-aset miliknya dan salah satunya adalah tanah/objek sengketa a quo untuk diterbitkan kembali Sertipikat pengganti ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Poso karena diduga hilang dan /atau terbakar dan selanjutnya TERGUGAT II harus memenuhi dan mengikuti syarat serta prosedur yang berlaku diKementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (BPN) yakni;

- Membuat laporan ke kantor Polisi Republik Indonesia cq. Polres Poso dengan laporan Polisi Nomor : SKET/548/VI/2008/SPK/RES.Poso. Perihal hilang dan/atau terbakarnya sertipikat Hak Milik Nomor 19.0401.06.1.00356



tahun 1992 milik TERGUGAT II yang berlokasi dahulu terletak di Kelurahan Kawua, Kecamatan Poso Kota, Kabupaten Poso, yang sekarang beralamat di jalan. Tabatoki, Kelurahan Kawua, Kecamatan Poso Kota Selatan, Kabupaten Poso untuk diajukan ke kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Poso;

- Bahwa berdasarkan laporan Polisi Nomor : SKET/548/VI/2008/SPK/RES.Poso dan Berita Acara Sumpah/Janji dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan, maka selanjutnya oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Poso akan diberlakukan perosedur yang diatur dalam Peraturan;
- Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah Pasal 59 ayat (3) yang menerangkan, jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan, keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertipikat baru;
- Bahwa sertipikat tanah pengganti yang telah terbit dari kantor pertanahan setempat tersebut dianggap tetap berlaku dan sah sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat, dan sertipikat tanah yang telah dianggap hilang dan musnah tersebut sudah dianggap tidak berlaku dan tidak dapat dijadikan alat bukti kepemilikan atas tanah karena sebelum terbitnya sertipikat pengganti terdapat prosedur mengenai dilakukannya pengumuman yang diumumkan disalah satu surat kabar harian setempat, terdapat jangka waktu selama 30 (tiga puluh) hari sejak munculnya pengumuman tersebut;
- Bahwa apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan oleh Undang – Undang tersebut telah berakhir dan tidak terdapat suatu keberatan dari pihak-pihak yang bersangkutan atau orang yang merasa di rugikan atas terbitnya sertipikat pengganti tersebut, maka sah menurut hukum apabila sertipikat pengganti ini dinyatakan sebagai pembuktian hak milik yang sah dan sertipikat lama sudah tidak berlaku lagi;
- Bahwa sesuai pada pasal 60 ayat (2) PP Nomor : 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah sebaiknya pihak pemegang sertipikat lama tersebut menyerahkan kepada kantor pertanahan setempat agar tidak terjadinya suatu sengketa atau munculnya sertipikat ganda;



- Bahwa berdasarkan pasal 58 PP Nomor : 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, sertipikat pengganti dapat diterbitkan dengan alasan karena rusak atau hilang dan sertipikat yang lama harus dimusnakan atau ditahan.

Bahwa tanah/objek sengketa a quo pada sekitar tahun 2008 tersebut masih milik TERGUGAT II dan belum pernah di jual kepada siapapun, nanti pada sekitar tahun 2020 barulah TERGUGAT II menjualnya kepada saudara AMOS PAIMAN (TERGUGAT I) dalam perkara/sengketa a quo;

Bahwa dapat disimpulkan apabila sertipkat hak atas tanah yang lama telah ditemukan kembali, maka sertipikat yang lama harus dimusnakan atau ditahan dan diserahkan ke kantor Pertanahan serta keberlakuan sertipikat yang lama harus dibatalkan, yang dianggap berlaku sertipikat pengganti yang telah terbit. Tujuannya agar terciptanya kepastian hukum bagi pemilik sertipikat hak atas tanah tersebut, serta kepentingan pemegangnya dilindungi oleh hukum, maka KEDUDUKAN DAN KEABSAHAN SERTIPIKAT PENGGANTI yang telah diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Poso pada tahun 2009/2010 dan/atau tahun setelahnya SAH DIHADAPAN HUKUM. Berdasarkan suatu KEPASTIAN HUKUM tersebut, maka sudah sepatutnya menurut hukum Gugatan a quo dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijk Verklaard);

**TENTANG JUAL BELI YANG MELANGGAR ASAS KECERMATAN DAN KEHATI-HATIAN OLEH PEMBELI DAN TIDAK DAPAT DIKUALIFIKASIKAN SEBAGAI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK**

Bahwa PENGGUGAT dalam surat gugatannya telah mendalihkan perolehan tanah/objek sengketa dengan cara membeli dan oleh karena dalil inilah yang mengantar PENGGUGAT melayangkan gugatannya di Pengadilan Negeri Klas IB Poso serta menggugat beberapa pihak dan salah satunya TERGUGAT II;

Bahwa dalam posita poin ke-13 surat gugatan a quo, PENGGUGAT menguraikan "bahwa penggugat dengan itikad baik menyurat Pemerintah kelurahan Kawua guna mengajak Para Tergugat untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.....dst.....Namun Para Tergugat bersikukuh menolak mediasi kecuali mengakui bahwa tanah tersebut tidak pernah dijual kepada suami Penggugat";



Bahwa dijelaskan dalam literatur Penjelasan hukum “PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM SENGKETA PERDATA BEROBYEK TANAH” terbitan L e I P, halaman 19 memberikan penjelasan pada Nomor 2.2 Kewajiban-kewajiban Pembeli, meliputi;

Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika ia telah memeriksa secara seksama fakta meteril (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, maka pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik;

Bahwa TERGUGAT II sebagai pihak yang berwenang atas tanah tersebut tidak pernah menjual tanah a quo kepada JOMEN SIAHAAN termasuk kepada PENGGUGAT atau tidak dihadiri pihak yang melakukan perbuatan hukum (TERGUGAT II), maka pembeli atas nama JOMEN SIAHAAN yang telah melakukan perbuatan jual beli dengan orang yang tanpa hak dan bukan pemilik yang sah dan tanpa wewenang telah melanggar asas kecermatan dan kehati-hatian dan TIDAK DAPAT DIKUALIFIKASIKAN SEBAGAI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK, maka sudah sepatutnya menurut hukum Gugatan a quo dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijk Verklaard);

## **PEMBATALAN AJB KARENA CACAT HUKUM**

Bahwa berangkat dari dalil PENGGUGAT mengenai perolehan tanah sengketa a quo yang dibeli oleh suami PENGGUGAT JOMEN SIAHAAN berdasarkan kwitansi pembayaran tertanggal 24 April tahun 1997 dan Akta jual beli (AJB) yang diberi nomor 112/AJB/KPK/VII/1998, tertanggal 28 agustus 1998 yang ditanda tangani Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut serta atas dasar kepemilikan sertipikat atas nama TERGUGAT II, tidak dapat serta merta menjadi dasar untuk menyatakan keabsahannya, karena TERGUGAT II nyatanya tidak pernah datang dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai ketentuan peraturan yang berlaku sahnya jual beli, namun entah bagaimana perolehan sertipikat lama a quo dan dengan cara bagaimana pula terbit surat-surat atas tanah a quo tersebut apalagi dalam surat – surat a quo salah mencantumkan nomor sertipikat, atas dasar dalil PENGGUGAT itulah TERGUGAT II dengan tegas MENOLAK terbitnya AJB yang CACAT HUKUM;



Yurisprudensi Mahkamah Agung No.4K/RUP/1958 tahun 1958, bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum diantara pihak-pihak yang berperkara;

Bahwa AJB yang CACAT HUKUM seharusnya tidak dapat dipakai dan patut dipertanyakan otentikasinya dan seharusnya PPAT menerapkan prinsip hukum berdasarkan peraturan;

PP 24/1997 Tentang kewenangan dan kecakapan para pihak terkaitannya, Pasal 39 "PPAT menolak untuk membuat akta, jika" huruf c ; "salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian, atau" huruf d ; "dalam satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu perbuatan hukum pemindahan hak....";

Bahwa selanjutnya dalam menghadapi peristiwa hukum yang mana TERGUGAT II didudukan sebagai pihak yang didalilkan telah menjual tanah/objek sengketa a quo Kepada JOMEN SIAHAAH berdasarkan kwitansi pembayaran tertanggal 24 April tahun 1997 dan Akta jual beli (AJB) yang diberi nomor 112/AJB/ KPK/ VII/ 1998, tertanggal 28 agustus 1998, adalah tidak berdasar dan tidak dipenuhinya syarat subyektif sahnya suatu perjanjian dan karena itu TERGUGAT II merasa telah dirugikan karena memang tidak pernah terjadi jual beli antara JOMEN SIAHAAN dan TERGUGAT II a quo dan jual beli tersebut harus dinyatakan cacat hukum atau tidak sah menurut hokum;

Bahwa dengan demikian, akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT mengandung suatu kecacatan hukum dan dapat dibatalkan. Artinya bahwa pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak yang oleh peraturan Perundang -undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan seperti itu;

Menurut peraturan perundang -undangan dan literatur ; bahwa faktor yang melatar belakang pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah;

1. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang – undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hokum;
2. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian;



3. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat;
4. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar action paulina;

Sedangkan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dikelompokkan sebagai berikut;

- a. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- b. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- c. Kebatalan karena hak pembeli kembali objek dalam perjanjian jual beli;
- d. Kebatalan perjanjian karena menggunakan surat kuasa mutlak;
- e. Kebatalan dalam hal jual beli harta bersama;
- f. Kebatalan perjanjian jual beli;
- g. Kebatalan dalam hal keadaan darurat (noodtoestand);
- h. Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah;

Namun bila dilihat dari kewenangan PPAT dalam membuat akta jual beli tanah, maka faktor-faktor pembatalan perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki Akta jual beli tanah dari PPAT harus memperhatikan hal-hal;

- a. Kedudukan atau status penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah;
- b. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual; dan;
- c. Pembeli pihak yang diperkenankan membeli tanah;

Dapat dibaca pada <https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar>;

Bahwa atas dasar uraian tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang menilai melakukan PEMBATALAN AJB KARENA CACAT HUKUM; Bahwa berdasar secara hukum mengenai tanah/objek sengketa milik TERGUGAT II yang tidak pernah di jual kepada JOMEN SIAHAAN tersebut pada tahun 1997/1998 serta karena dinyatakan hilang dan/atau terbakarnya sertifikat pertama berdasarkan laporan Polisi Nomor : SKET/548/VI/2008/SPK/RES.Poso dan Berita Acara Sumpah/Janji dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan, maka KEDUDUKAN DAN KEABSAHAN SERTIPIKAT PENGGANTI yang telah diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Poso pada tahun 2009/2010 dan/atau tahun setelahnya SAH DIHADAPAN HUKUM DAN BUKANLAH SERTIPIKAT GANDA;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pada JAWABAN POKOK PERKARA tersebut di atas, maka sudah sepatutnya menurut hukum TERGUGAT II TIDAK DAPAT DIKUALIFIKASIKAN MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

Bahwa berdasarkan uraian pada JAWABAN POKOK PERKARA tersebut di atas, maka dengan segala kerendahan hati kami memohon kepada YANG MULIA MAJELIS HAKIM yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutuskan dengan AMAR sebagai berikut;

## DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT II tersebut;
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT untuk di tolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- Menghukum PENGGUGAT untuk Membayar Segala Biaya yang Timbul Akibat Adanya Perkara ini;

## DALAM POKOK PERKARA

- Menerima dan mengabulkan Jawaban Gugatan Dalam Pokok Perkara TERGUGAT II tersebut;
- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk Seluruhnya atau Setidak-tidaknya dinyatakan tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- Menghukum PENGGUGAT untuk Membayar Segala Biaya yang Timbul Akibat Adanya Perkara ini;

A t a u

PENGADILAN ADALAH BENTENG Keadilan, MOHON PUTUSAN YANG SEADIL – ADILNYA;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban sebagai berikut;

## DALAM EKSEPSI

Eksepsi Kompetensi Absolut

Sertipikat adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), Penggugat seharusnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

1. Bahwa dalam posita Penggugat pada halaman 4 (empat) angka 19 (sembilan belas), menyatakan;

“Bahwa tindakan Turut Tergugat yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti Tahun 2010 atas nama Tergugat II terhadap obyek sengketa yang pembuatannya didasari keterangan yang tidak sebenarnya dan cacat prosedur atau dengan kata lain tidak memiliki kebenaran materiil telah nyata-nyata melanggar hukum yang berlaku serta telah mengakibatkan timbulnya kerugian bagi hak Penggugat”;

Halaman 17 dari 41 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Pso

### Disclaimer

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



2. Kemudian dalam petitum Penggugat pada halaman 5 (lima) angka 7 (tujuh), Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk;  
"Menyatakan menurut hukum bahwa semuasurat yang diperolehnya Tergugat II untuk proses terbitnya SHM Nomor: 19.0401.06.1.00356 Tahun 1992 sepanjang tahun 2009/2010 dan/atau setelahnya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum";
3. Mencermati posita dan petitum Penggugat di atas, dapat dipahami bahwa Penggugat menganggap perbuatan Turut Tergugat menerbitkan sertipikat adalah sesuatu yang merugikan Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional menyebutkan;  
"BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan";
5. Kemudian pada Pasal 8 ayat (1) Peraturan Presiden tersebut menyatakan;  
"Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di Provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota";
6. Kemudian Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara yang terakhir kali diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa;  
"Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";
7. Dari uraian di atas dapat dipahami bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Poso (Turut Tergugat) adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional yang menyelenggarakan urusan pemerintahan. Sehingga karenanya Turut Tergugat adalah termasuk sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
8. Bahwa karena Turut Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, maka tindakan Turut Tergugat dalam hal ini menerbitkan sertipikat yang oleh Penggugat dianggap merugikannya adalah serangkaian kegiatan yang dilaksanakan atas kedudukannya sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;



9. Kemudian Berdasarkan Pasal 47 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara yang terakhir kali diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa;  
“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”;  
yang dimaksud pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;
10. Sehingga apabila Penggugat merasa dirugikan dengan kegiatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat maka berdasarkan Pasal 47 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara yang terakhir kali diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara seharusnya Penggugat menggugat Turut Tergugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);  
Perkara Perbuatan Melawan Hukum oleh Pemerintah (onrechtmatige overheidsdaad) adalah Kewenangan Absolute Pengadilan Tata Usaha Negara;
11. Bahwa dalam posita Penggugat pada halaman 4 (empat) angka 19 (sembilan belas), menyatakan;  
“Bahwa tindakan Turut Tergugat yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti Tahun 2010 atas nama Tergugat II terhadap obyek sengketa yang pembuatannya didasari keterangan yang tidak sebenarnya dan cacat prosedur atau dengan kata lain tidak memiliki kebenaran materiil telah nyata-nyata melanggar hukum yang berlaku serta telah mengakibatkan timbulnya kerugian bagi hak Penggugat”;
12. Kemudian dalam petitum Penggugat pada halaman 5 (lima) angka 7 (tujuh), Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk;  
“Menyatakan menurut hukum bahwa semua surat yang diperolehnya Tergugat II untuk proses terbitnya SHM Nomor: 19.0401.06.1.00356 Tahun 1992 sepanjang tahun 2009/2010 dan/atau setelahnya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum”;
13. Bahwa berdasarkan uraian posita dan petitum Penggugat di atas, dapat dipahami bahwa Penggugat menganggap Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, status Turut Tergugat adalah badan tata usaha negara, maka dalil perbuatan melawan hukum yang dituduhkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat haruslah dimaknai sebagai dalil perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah (onrechtmatige overheidsdaad);
15. Bahwa dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad), menyatakan:  
"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara"
16. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan, yang menyatakan:

## RUMUSAN HUKUM

### RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2016

Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia yang diikuti oleh seluruh anggota Kamar Pidana, Kamar Perdata, Kamar Agama, Kamar Militer, dan Kamar Tata Usaha Negara, dilaksanakan pada tanggal 23-25 Oktober 2016 di Hotel Intercontinental Bandung, telah menghasilkan rumusan hukum sebagai berikut:

#### Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara

Perubahan Paradigma beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara pasca berlakunya Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara;

- a. Berwenang mengadili perkara berupa gugatan dan permohonan;
- b. Berwenang mengadili perbuatan melawan hukum oleh pemerintah yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan pemerintah (Badan dan/atau Pejabat Pemerintah) yang biasa disebut dengan onrechtmatige overheidsdaad (OOD);

Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang sudah diperiksa dan diputus

Halaman 20 dari 41 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Pso



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui upaya banding administrasi menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

17. Bahwa karena gugatan Penggugat mengandung dalil dan petitum tentang Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Onrechmatige Overheidsdaad), maka berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 dan Rumusan Hukum Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2016 perkara a quo adalah bagian dari kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;
18. Bahwa karena perkara A Quo adalah bagian dari kewenangan peradilan tata usaha negara, maka tindakan Penggugat yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Poso telah melanggar ketentuan kompetensi absolut peradilan;
19. Berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR/162 Rbg, terhadap eksepsi kompetensi absolut tersebut, Majelis Hakim diharuskan memutus terlebih dahulu dalam Putusan Sela (interlocutoir vonnis). Untuk itu, Turut Tergugat mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan sela dengan amarnya sebagai berikut:

## MEMUTUS

1. Menerima eksepsi mengenai kompetensi absolut yang diajukan oleh Turut Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Poso tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara A Quo;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard); dan
4. Membebaskan biaya perkara pada Penggugat;  
namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain, di bawah ini kami sampaikan Eksepsi Lain dan Jawaban Pokok Perkara;

Exceptio Plurium Litis Consortium

Penggugat tidak menyertakan seluruh subjek peralihan hak atas tanah di objek sengketa;

20. Bahwa dalam posita Penggugat halaman 2 (tiga) angka 3 (tiga), menyatakan;  
Bahwa Tanah tersebut diperoleh Alm. Jomen Siahaan dengan cara membeli dari Tergugat II Kartini Tumimomor berdasarkan Kwitansi Pembayaran tertanggal 24 April 1997 dan AJB No. 112/AJB/KPK/VII/1998 tertanggal 22 Agustus 1998 yang ditandatangani Penjual (Tergugat II) Kartini Tumimomor dan Jomen Siahaan (Pembeli) serta ditandatangani

Halaman 21 dari 41 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Pso



saksi-saksi: Saksi Rizal Panjili (Sekcam Poso Kota) saksi Richard Paera (Staf Kantor Camat Poso Kota) selanjutnya ditandatangani Drs. S. Songgo dalam kedudukannya sebagai Camat Poso Kota sekaligus bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

21. Bahwa dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan;  
Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar;

Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan;

22. Bahwa dalam Pasal Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan;  
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;

23. Bahwa dengan Penggugat tidak menyertakan PPAT dalam Perkara A Quo yang mana menjadi pihak yang memiliki dasar hukumnya;

24. Bahwa posisi PPAT sebagaimana diatur dalam peraturan yang ada, sebagai Pejabat yang berwenang untuk melakukan tindakan peralihan hak atas tanah dengan kewenangan menerbitkan akta;

25. Bahwa dalam Perkara A Quo, Penggugat sendiri yang mengungkapkan peran serta Camat sebagai PPAT berdasarkan posita di atas, sesuai dengan kewenangan yang berlaku;

26. Bahwa karena Penggugat tidak menyertakan Camat Poso Kota yang berlaku sebagai PPATs untuk menerbitkan Akta Jual Beli maka menjadikan gugatan mengandung cacat plurium litis consortium, dan sudah semestinya menurut hukum Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

#### DALAM POKOK PERKARA

27. Bahwa apa yang telah Turut Tergugat uraikan pada bagian Eksepsi adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara;

28. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan dalam surat gugatan Penggugat, kecuali dalil yang secara tegas diakui oleh Turut



Tergugat dalam Jawaban Pokok Perkara ini;

Turut Tergugat Tidak Menerbitkan Sertipikat Ganda, Pelayanan yang dilakukan adalah Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (Penerbitan Sertipikat berdasarkan Alasan Sertipikat Rusak/Hilang);

29. Bahwa dalam Posita Penggugat pada halaman 4 (empat), angka 20 (dua puluh), menyatakan;

“Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 5/Yur/2018 menyatakan “Jika terdapat sertipikat ganda atas tanah yang sama, di mana keduanya sama-sama otentik, maka bukti hak yang paling kuat adalah sertipikat hak yang terbit lebih dahulu”;

30. Bahwa dalam Posita Penggugat pada halaman 4 (empat), angka 21 (dua puluh satu), menyatakan;

“Bahwa Putusan MA No.976 K/Pdt/2015 dan Putusan MA No.143K/Pdt/2016 menyatakan: bahwa jika timbul sertipikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertipikat yang terbit lebih dahulu”;

31. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat di atas, menggiring Perkara A Qou adalah diterbitkannya sertipikat ganda, padahal proses yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Poso adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah;

32. Bahwa berdasarkan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan;

“Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah”;

33. Kemudian pada Pasal 12 ayat (1) dan (2) peraturan tersebut menyebutkan;

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi;

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertipikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi;

- a. Pendaftaran perubahan data dan pendaftaran tanah lainnya;
- Pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak”;

34. Kemudian pada Pasal 1 angka 23 peraturan tersebut menyebutkan;

“Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah”;



35. Terdapat pada Pasal 57 ayat (1) dalam Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan;
- “Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi”;
36. Ditegaskan dalam Pasal 58 dalam Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan;
- “Dalam hal penggantian sertifikat karena rusak atau pembaharuan blanko sertifikat, sertifikat yang lama ditahan dan dimusnahkan”;
37. Mengacu pada ketentuan-ketentuan di atas, dapat dipahami bahwa Turut Tergugat adalah pihak yang memiliki kewenangan pendaftaran tanah, yang mana dalam pendaftaran tanah tersebut meliputi penerbitan sertifikat rusak/hilang, yang terangkum dalam kegiatan pemeliharaan data pertanahan;
38. Bahwa dengan dasar tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Poso (Turut Tergugat) melakukan kegiatan berdasarkan peraturan yang berlaku, serta membantah bahwa dalam perkara A Quo adalah tentang penerbitan sertipikat ganda, tapi pemeliharaan data pertanahan dengan menerbitkan kembali sertipikat yang sama dengan alasan sertipikat sebelumnya telah rusak/hilang;
- Penggugat seharusnya Berkordinasi dengan Pejabat Terkait (PPAT) untuk Didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
39. Bahwa Bahwa dalam posita Penggugat halaman 2 (tiga) angka 3 (tiga), menyatakan;
- Bahwa Tanah tersebut diperoleh Alm. Jomen Siahaan dengan cara membeli dari Tergugat II Kartini Tumimomor berdasarkan Kwitansi Pembayaran tertanggal 24 April 1997 dan AJB No. 112/AJB/KPK/VII/1998 tertanggal 22 Agustus 1998 yang ditandatangani Penjual (Tergugat II) Kartini Tumimomor dan Jomen Siahaan (Pembeli) serta ditandatangani saksi-saksi: Saksi Rizal Panjili (Sekcam Poso Kota) saksi Richard Paera (Staf Kantor Camat Poso Kota) selanjutnya ditandatangani Drs. S.Songgo dalam kedudukannya sebagai Camat Poso Kota sekaligus bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
40. Bahwa berdasarkan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan;
- “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya



akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar”;

41. Bahwa berdasarkan aturan yang berlaku, seharusnya setelah dibuatkannya Akta Jual Beli, Camat yang bertindak sebagai PPAT seharusnya menyerahkan dokumen-dokumen yang berlaku, untuk didaftarkan dan dilakukan kegiatan pemeliharaan data pertanahan;
42. Bahwa karena dalil perbuatan melawan hukum Turut Tergugat tidak benar dan tidak berdasar, maka sudah semestinya menurut hukum Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

## PETITUM

Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Dalam Pokok Perkara

Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (et a quo et bono);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat kemudian mengajukan Replik tanggal 1 Juli 2024 dan atas Replik dari Penggugat tersebut, Kuasa Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik pada tanggal 8 Juli 2024;

Menimbang, bahwa dalam jawab menjawab Turut Tergugat mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili, yang mana terhadap eksepsi tersebut telah diputus dalam putusan sela yang amarnya sebagai berikut;

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat tentang kewenangan mengadili/kompetensi absolut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Poso berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;
- Menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat selain dan selebihnya;
- Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
- Menanggukuhkan biaya perkara ini hingga putusan akhir;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat yaitu;

1. Fotocopy Kartu Keluarga No. 7271031910090020, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Kwitansi tertanggal Poso, 24 April 1997, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Akta Jual Beli No. 112/AJB/KPK/VIII/1998, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 19.04.01.06.1.00356 an. Kartini Tumimomor terdaftar dalam Buku Tanah Hak Milik No. 356, diberi tanda P-4;
5. Surat Somasi, tertanggal, Palu 9 Februari 2022, diberi tanda P-5;
6. Berita Acara Mediasi Penyelesaian Tanah, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Surat Somasi (kedua) kepada Amos Paiman, tanggal 10 Agustus 2022, diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa kesemua alat bukti surat di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai serta telah diberi bea materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti berupa surat, Penggugat telah mengajukan pula alat bukti berupa saksi-saksi yang telah didengar keterangannya di depan persidangan, yaitu;

1. Saksi **RICHARD PAERA**, memberikan keterangan dibawah janji yang pada pokoknya sebagai berikut;
  - Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini oleh Penggugat, dimana saksi akan menerangkan tentang Akta Jual Beli yang pernah dibuat Penggugat di Kantor Camat Poso Kota;
  - Bahwa saksi mengetahui kalau Penggugat pernah membuat Akta Jual Beli di Kantor Camat, dikarenakan saksi saat itu yang mengetik Akta Jual Beli itu;
  - Bahwa yang menyuruh saksi untuk mengetik Akta Jual Beli tersebut adalah Pak Camat;
  - Bahwa Akta Jual Beli tersebut dibuat pada tahun 1998;
  - Bahwa selain mengetik konsep pembuatan Akta Jual Beli tersebut, saksi juga menjadi saksi didalam Akta Jual Beli tersebut;
  - Bahwa saksi tidak melihat Pembeli dan Penjual datang ke Kantor Camat;
  - Bahwa proses sehingga kemudian saksi yang disuruh mengetik Akta Jual Beli tersebut awalnya Pak Camat datang keruangan saksi dan menyuruh saksi mengetik Akta Jual Beli itu dengan lampiran syarat-syaratnya antara lain KTP Penjual dan Pembeli dan Kartu Keluarga serta surat pembelian tanah dari Penjual kepada Pembeli, setelah surat itu selesai saksi ketik kemudian saksi bawa ke ruangan Pak Camat;
  - Bahwa pada saat saksi keruangan Camat, saksi tidak melihat Penjual dan Pembeli diruangan Pak Camat tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi juga bertanda tangan didalam Akta Jual Beli;
- Bahwa Akta Jual Beli tersebut saksi tanda tangan setelah surat itu dibawa lagi oleh Pak camat kepada saksi dan menyuruh saksi untuk tanda tangan;
- Bahwa saksi melihat nama penjual dan pembeli dalam Akta Jual Beli tersebut adalah nama penjual adalah KARTINI TUMIMOMOR dan nama pembeli adalah JOMEN SIAHAAN;
- Bahwa kedua orang tersebut tidak pernah saksi lihat datang ke kantor Camat;
- Bahwa mekanisme pembuatan akta jual beli adalah Kartu Tanda Penduduk penjual dan pembeli, Kartu Keluarga serta Surat Pernyataan dan Kuitansi terjadinya jual beli;
- Bahwa sewaktu akta jual beli itu diserahkan oleh Camat kepada saksi, saksi lihat sudah ada tanda tangannya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana penjual dan pembeli melakukan tanda tangan;
- Bahwa sewaktu saksi bertanda tangan didalam ruangan Kartini Tumimomor dan Jomen Siahanaan tidak ada;
- Bahwa saksi tidak melihat KARTINI TUMIMOMOR dan JOMEN SIAHAAN diruangan Camat;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi pada saat membuat akta jual beli, apakah ada sertifikat yang disertakan sebagai persyaratan;
- Bahwa sepengetahuan saksi, dokumen yang diperlukan dalam pembuatan akta jual beli adalah Sertifikat, PBB dan KTP para pihak;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Tergugat I dan Kuasa Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **YOSEPTEMBER MARANDE, S.E.M.M.**, memberikan keterangan dibawah janji yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi mengetahui antara Penggugat dan Tergugat ada permasalahan mengenai tanah;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut milik JOMES SIAHAAN yang diperoleh dengan cara membeli dari KARTINI TUMIMOMOR;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut terletak di Kelurahan Kawua, akan tetapi luas dan batas-batas tanah tersebut saksi tidak mengetahui;
- Bahwa sepengetahuan saksi JOMES SIAHAAN membeli tanah tersebut tahun 1998, akan tetapi saksi tidak mengetahui berapa harga tanah tersebut ketika dibeli oleh JOMES SIAHAAN;

Halaman 27 dari 41 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Pso



- Bahwa setelah tanah tersebut dibeli oleh JOMES SIAHAAN belum sempat diolah sudah terjadi kerusuhan Poso sehingga tanah itu kemudian diabaikan oleh JOMES SIAHAAN;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai pembelian tanah tersebut karena JOMES SIAHAAN sendiri yang pernah menceritakan kepada saksi tentang tanah tersebut, tetapi saat diceritakan itu saksi tidak melihat langsung tanah yang dimaksud;
- Bahwa saksi pernah melihat objek sengketa sewaktu akan dilakukan mediasi antara pihak-pihak yang bersengketa;
- Bahwa saksi mengetahui yang dimediasi pada saat itu adalah ibu Betlian Tomba (isteri dari JOMES SIAHAAN) dengan Kartini Tumimor, Amos Paiman dan juga beberapa orang yang juga tinggal di lokasi tersebut;
- Bahwa seingat saksi mediasi dilakukan tanggal 28 Januari 2023 dan hasilnya diantaranya adalah AMOS PAIMAN saat itu mengatakan menginginkan keputusan yang terbaik yaitu apabila memang tanah milik Penggugat maka meminta uangnya dikembalikan, kemudian pihak KARTINI TUMIMOMOR akan membicarakan perihal hal tersebut kepada kakaknya untuk penggantian tanah yang dibeli oleh AMOS PAIMAN tersebut, kemudian Penggugat beserta keluarga menunggu hasil dari point kesatu dan kedua tersebut, namun sampai sekarang belum ada hasil, kemudian akan dilakukan mediasi berikutnya terkait dengan hasil pembicaraan KARTINI TUMIMOMOR dengan keluarganya tetapi belum ada hingga perkara ini masuk ke pengadilan;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menguasai objek sengketa adalah AMOS PAIMAN;
- Bahwa saksi pernah melihat surat-surat tanah atas objek sengketa tersebut pada tahun 2021, bahkan saksi yang pegang surat tanah tersebut saat itu;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang menjadi objek sengketa itu adalah surat tanah yang saat itu saksi lihat dan pegang, kemudian ketika terjadi permasalahan saksi dipercayakan oleh Penggugat untuk mencari tahu, kemudian saksi diberitahukan oleh Bapak YULIUS (Guru SMK I Poso Kota) bahwa dia memperoleh tanah dari TUMIMOMOR dan juga menyatakan kalau AMOS PAIMAN membeli dari KARTINI TUMIMOMOR, kemudian saksi kerumah Bapak AMOS PAIMAN dan bertemu dengan istrinya AMOS PAIMAN dan menanyakan perihal tanah tersebut yang oleh istri AMOS PAIMAN kemudian ditunjukkan Sertifikat Tanah yang ternyata sama dengan Sertifikat Tanah milik Penggugat yang saat itu saksi bawa;



- Bahwa saksi tidak pernah meminta bantuan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Poso untuk mengecek keaslian kedua Sertifikat tersebut;
- Bahwa sebelum JOMES SIAHAAN meninggal dunia, tidak pernah menyampaikan kepada saksi untuk mengurus hal-hal yang berkaitan dengan objek sengketa tersebut, akan tetapi yang meminta saksi mengurus adalah istri JOMES SIAHAAN yaitu Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui kalau objek sengketa dijual kepada AMOS PAIMAN pada tahun 2011;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Tergugat I dan Kuasa Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti berupa;

1. Fotocopy Kwitansi pembayaran pertama sebidang tanah oleh Amos Paiman kepada Ibu Kartini Tumimomor, tanggal 03 Februari 2020, sejumlah Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), diberi tanda TI-1;
2. Fotocopy Kwitansi pembayaran kedua sebidang tanah oleh Amos Paiman kepada Ibu Kartini Tumimomor, tanggal 13 Februari 2020, sejumlah Rp.8.000.000,00 (delapan juta rupiah), diberi tanda TI-2;
3. Fotocopy Kwitansi pembayaran ketiga sebidang tanah oleh Amos Paiman kepada Ibu Kartini Tumimomor tanggal, 18 Februari 2020, sejumlah Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), diberi tanda TI-3;
4. Fotocopy SHM No. 00356 atas nama pemegang hak Kartini Tumimomor, diberi tanda TI-4;
5. Fotocopy Pembayaran Pajak Bumi Bangunan dengan NOP : 72.04072.003.005.0065.0, tanggal 08 Januari 2021, diberi tanda TI-5;
6. Fotocopy Pembayaran Pajak Bumi Bangunan dengan NOP: 72.04072.003.005.0065.0, tanggal 10 Januari 2022, diberi tanda TI-6;
7. Fotocopy Pembayaran Pajak Bumi Bangunan dengan NOP: 72.04072.003.005.0065.0, tanggal 02 Januari 2023, diberi tanda TI-7;
8. Fotocopy Pembayaran Pajak Bumi Bangunan dengan NOP: 72.04072.003.005.0065.0, tanggal 13 Maret 2024, diberi tanda TI-8;
9. Fotocopy Surat Pernyataan dari Bapak Deni Paiman dan Sdra. Delon Dewanto, tertanggal 21 Juli 2024, diberi tanda TI-9;
10. Fotocopy Pembayaran Pajak Bumi Bangunan dengan NOP : 72.04.027.003.005.0065.0, diberi tanda TI-10;



Menimbang, bahwa kesemua alat bukti surat di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai serta telah diberi bea materai secukupnya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah menghadirkan alat bukti berupa saksi-saksi yang telah didengar keterangannya di depan persidangan, yaitu;

1. Saksi **BIDJO**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;
  - Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan ini sehubungan dengan permasalahan tanah antara Penggugat dan Para Tergugat;
  - Bahwa saksi mengetahui letak tanah yang menjadi objek sengketa tersebut yang terletak di Kelurahan Kawua dibelakang sekolah SMEA;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;
  - Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah dari objek tersebut yaitu Sebelah Utara berbatasan dengan jalan, Sebelah Timur berbatasan dengan jalan, Sebelah Selatan berbatasan dengan rawa, Sebelah Barat berbatasan dengan Bapak Yulius;
  - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I sejak kami masih kecil sekitar 50 (lima puluh) tahun yang lalu;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, tanah yang menjadi objek sengketa itu milik Tergugat II yaitu KARTINI TUMIMOMOR;
  - Bahwa saksi tahu kalau tanah tersebut milik Tergugat II, karena saksi pernah disuruh mengolah tanah tersebut;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, tanah yang saksi olah itu ada Sertifikatnya, karena pernah ditunjukkan oleh KARTINI TUMIMOMOR kepada saksi;
  - Bahwa saksi mengetahui yang menguasai tanah yang pernah saksi olah tersebut adalah AMOS PAIMAN;
  - Bahwa saksi mengetahui AMOS PAIMAN menguasai tanah itu, karena AMOS PAIMAN membeli tanah itu sekitar 4 (empat) tahun yang lalu dari Ibu KARTINI TUMIMOMOR, seharga Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), dimana pada saat itu saksi ikut menjadi saksi jual beli;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, orang tua KARTINI TUMIMOMOR atau Tergugat II tidak pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain dan yang saksi tahu hanya dijual kepada AMOS PAIMAN;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, Sertifikat saat itu atas nama Tergugat II tetapi sekarang sudah dibalik nama oleh AMOS PAIMAN;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengolah tanah itu sejak tahun 2004 sampai dengan tahun 2018, saksi meminjam tanah itu dari KARTINI TUMIMOMOR yang awalnya tanah masih berbentuk hutan;
- Bahwa sebelum mengolah tanah tersebut, saksi memang sudah mengetahui kalau tanah tersebut milik Tergugat II, karena sebelumnya saksi tanyakan dulu kesekitar tanah tersebut milik siapa;
- Bahwa sewaktu saksi mengolah tanah tersebut, tidak pernah ada yang datang keberatan;
- Bahwa saksi mengetahui yang ada diatas tanah yang menjadi objek sengketa itu adalah sekarang ada kandang babi milik Yulius Saladan, tetapi yang lain saksi tidak tahu siapa;
- Bahwa saksi terakhir melihat tanah yang menjadi obyek sengketa itu sekitar 2 (dua) bulan lalu;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Tergugat I dan Kuasa Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi **Drs. YULIUS SALADAN**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan ini sehubungan dengan permasalahan tanah;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah yang menjadi objek sengketa tersebut yang letaknya di Kelurahan Kawua;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang menjadi objek sengketa tersebut karena saksi juga memiliki kandang babi didalam tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang menjadi sengketa tersebut dimana Sebelah Utara berbatasan dengan rawa, Sebelah Timur berbatasan dengan Albert Suranika, Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan kampung, Sebelah Barat berbatasan dengan jalan kampung;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut kurang lebih 640 (enam ratus empat puluh) m<sup>2</sup>;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang menjadi objek sengketa itu atas nama siapa KARTINI TUMIMOMOR;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang menjadi objek sengketa tersebut sudah memiliki Sertifikat;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menguasai tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah Tergugat I (AMOS PAIMAN);

Halaman 31 dari 41 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Pso



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I, karena AMOS PAIMAN membeli tanah itu dari KARTINI TUMIMOMOR pada tanggal 18 Februari 2020, saksi mengetahui hal tersebut dikarenakan saksi sudah lama tinggal disitu;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang menjadi objek sengketa tersebut tidak pernah dijual kepada orang lain;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang beraktifitas di tanah yang menjadi objek sengketa tersebut ada 3 (tiga) orang yaitu DENI PAIMAN, AMOS PAIMAN dan DELON DEWANTO;
- Bahwa saksi mengetahui DENI PAIMAN dan DELON DEWANTO berktifitas di tanah yang menjadi objek sengketa itu, karena mereka berdua bersama dengan AMOS PAIMAN secara patungan membeli tanah yang sekarang menjadi objek sengketa, dimana pada saat itu saksi diberitahukan oleh Tergugat I sendiri dan saksi juga menanyakan kepada Deni serta Delon;
- Bahwa sepengetahuan saksi sewaktu terjadi jual beli atas tanah tersebut, tidak ada yang pernah datang protes;
- Bahwa sepengetahuan saksi sebelum tanah tersebut dikuasai oleh AMOS PAIMAN, sebelumnya pernah ada yang mengolah tanah tersebut, dimana orang tersebut meminta izin mengolah tanah tersebut kepada Tergugat II;
- Bahwa sepengetahuan saksi Sertifikat tanah tersebut dahulu atas nama Tergugat II kemudian setelah dibeli oleh AMOS PAIMAN dibalik nama, dimana Sertifikat tersebut pernah diperlihatkan kepada saksi sekitar tahun 2020 dimana pada saat itu ada Deni dan Delon juga;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang akta jual beli atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Tergugat I dan Kuasa Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Kuasa Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti berupa;

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik, diberi tanda TII-1;
2. Fotocopy Surat Keterangan dari Pemerintah Kelurahan Lambogia, Kecamatan Poso Kota, Kabupaten Poso, Nomor : 186/91/LBG/VIII/2024, tanggal 5 Agustus 2024, diberi tanda TII-2;

Menimbang, bahwa kesemua alat bukti surat di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai serta telah diberi bea materai secukupnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat II telah menghadirkan alat bukti berupa saksi-saksi yang telah didengar keterangannya di depan persidangan, yaitu;

1. Saksi **BIDJO**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;
  - Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan ini sehubungan dengan permasalahan tanah antara Penggugat dan Para Tergugat;
  - Bahwa saksi mengetahui letak tanah yang menjadi objek sengketa tersebut yang terletak di Kelurahan Kawua dibelakang sekolah SMEA;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;
  - Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah dari objek tersebut yaitu Sebelah Utara berbatasan dengan jalan, Sebelah Timur berbatasan dengan jalan, Sebelah Selatan berbatasan dengan rawa, Sebelah Barat berbatasan dengan Bapak Yulius;
  - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I sejak kami masih kecil sekitar 50 (lima puluh) tahun yang lalu;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, tanah yang menjadi objek sengketa itu milik Tergugat II yaitu KARTINI TUMIMOMOR;
  - Bahwa saksi tahu kalau tanah tersebut milik Tergugat II, karena saksi pernah disuruh mengolah tanah tersebut;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, tanah yang saksi olah itu ada Sertifikatnya, karena pernah ditunjukkan oleh KARTINI TUMIMOMOR kepada saksi;
  - Bahwa saksi mengetahui yang menguasai tanah yang pernah saksi olah tersebut adalah AMOS PAIMAN;
  - Bahwa saksi mengetahui AMOS PAIMAN menguasai tanah itu, karena AMOS PAIMAN membeli tanah itu sekitar 4 (empat) tahun yang lalu dari Ibu KARTINI TUMIMOMOR, seharga Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), dimana pada saat itu saksi ikut menjadi saksi jual beli;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, orang tua KARTINI TUMIMOMOR atau Tergugat II tidak pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain dan yang saksi tahu hanya dijual kepada AMOS PAIMAN;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, Sertifikat saat itu atas nama Tergugat II tetapi sekarang sudah dibalik nama oleh AMOS PAIMAN;
  - Bahwa saksi mengolah tanah itu sejak tahun 2004 sampai dengan tahun 2018, saksi meminjam tanah itu dari KARTINI TUMIMOMOR yang awalnya tanah masih berbentuk hutan;

Halaman 33 dari 41 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Pso



- Bahwa sebelum mengolah tanah tersebut, saksi memang sudah mengetahui kalau tanah tersebut milik Tergugat II, karena sebelumnya saksi tanyakan dulu kesekitar tanah tersebut milik siapa;
- Bahwa sewaktu saksi mengolah tanah tersebut, tidak pernah ada yang datang keberatan;
- Bahwa saksi mengetahui yang ada diatas tanah yang menjadi objek sengketa itu adalah sekarang ada kandang babi milik Yulius Saladan, tetapi yang lain saksi tidak tahu siapa;
- Bahwa saksi terakhir melihat tanah yang menjadi obyek sengketa itu sekitar 2 (dua) bulan lalu;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Tergugat I dan Kuasa Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi **Drs. YULIUS SALADAN**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan ini sehubungan dengan permasalahan tanah;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah yang menjadi objek sengketa tersebut yang letaknya di Kelurahan Kawua;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang menjadi objek sengketa tersebut karena saksi juga memiliki kandang babi didalam tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang menjadi sengketa tersebut dimana Sebelah Utara berbatasan dengan rawa, Sebelah Timur berbatasan dengan Albert Suranika, Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan kampung, Sebelah Barat berbatasan dengan jalan kampung;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut kurang lebih 640 (enam ratus empat puluh) m<sup>2</sup>;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang menjadi objek sengketa itu atas nama siapa KARTINI TUMIMOMOR;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang menjadi objek sengketa tersebut sudah memiliki Sertifikat;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menguasai tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah Tergugat I (AMOS PAIMAN);
- Bahwa tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I, karena AMOS PAIMAN membeli tanah itu dari KARTINI TUMIMOMOR pada tanggal 18 Februari



2020, saksi mengetahui hal tersebut dikarenakan saksi sudah lama tinggal disitu;

- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang menjadi objek sengketa tersebut tidak pernah dijual kepada orang lain;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang beraktifitas di tanah yang menjadi objek sengketa tersebut ada 3 (tiga) orang yaitu DENI PAIMAN, AMOS PAIMAN dan DELON DEWANTO;
- Bahwa saksi mengetahui DENI PAIMAN dan DELON DEWANTO berktifitas di tanah yang menjadi objek sengketa itu, karena mereka berdua bersama dengan AMOS PAIMAN secara patungan membeli tanah yang sekarang menjadi objek sengketa, dimana pada saat itu saksi diberitahukan oleh Tergugat I sendiri dan saksi juga menanyakan kepada Deni serta Delon;
- Bahwa sepengetahuan saksi sewaktu terjadi jual beli atas tanah tersebut, tidak ada yang pernah datang protes;
- Bahwa sepengetahuan saksi sebelum tanah tersebut dikuasai oleh AMOS PAIMAN, sebelumnya pernah ada yang mengolah tanah tersebut, dimana orang tersebut meminta izin mengolah tanah tersebut kepada Tergugat II;
- Bahwa sepengetahuan saksi Sertifikat tanah tersebut dahulu atas nama Tergugat II kemudian setelah dibeli oleh AMOS PAIMAN dibalik nama, dimana Sertifikat tersebut pernah diperlihatkan kepada saksi sekitar tahun 2020 dimana pada saat itu ada Deni dan Delon juga;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang akta jual beli atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Tergugat I dan Kuasa Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi **GUSTAF TADJONGGA**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan ini tidak mengetahui ada permasalahan apa antara Penggugat dan Para Tergugat, akan tetapi saksi hanya menerangkan tentang rumah Tergugat II yang terbakar;
- Bahwa saksi mengetahui rumah Tergugat II dahulu didepan Gereja Peniel, Kelurahan Lombogia, tetapi terbakar saat terjadi kerusuhan Poso;
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah Tergugat II itu terbakar tanggal 28 Desember 1998;
- Bahwa rumah yang terbakar tersebut awalnya adalah rumah Raja Talasa kemudian diberikan kepada Bapak Tumimomor, orang tua Tergugat II tetapi setelah orang tuanya meninggal Tergugat II yang tinggal disitu;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II menguasai rumah tersebut sejak meninggalnya Raja Talasa tahun 1947 sampai dengan Tahun 1998 Tergugat II sudah tinggal disitu;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat II sekarang tinggal di Desa Pandiri setelah rumah orang tuanya tersebut terbakar;
- Bahwa sepengetahuan saksi sewaktu rumah Tergugat II tersebut terbakar kondisi saat itu sangat tidak memungkinkan untuk menyelamatkan harta benda;
- Bahwa saksi mengetahui kejadian tersebut karena rumah saksi dengan rumah Tergugat II hanya berbatas pagar, dan rumah saksi juga terbakar;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar adanya pengumuman dari Pemerintah Daerah Kabupaten Poso tentang pendataan terhadap warga yang terdampak kerugian harta benda akibat kerusakan;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Tergugat II pernah mengurus Sertifikat Pengganti atas tanahnya yang terbakar;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Tergugat I dan Kuasa Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa;

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor : 356/Kawua, diberi tanda TT-1;
2. Fotocopy Surat Ukur Nomor : 4598/1992, diberi tanda TT-2;
3. Fotocopy Berita Acara Pencarian Warkah Nomor : 290/BA-72.02.UP.02.01/VII/2024, diberi tanda TT-3;

Menimbang, bahwa kesemua alat bukti surat di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai serta telah diberi bea materai secukupnya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Turut Tergugat tidak menghadirkan alat bukti berupa saksi-saksi di depan persidangan;

Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan di persidangan Kuasa Penggugat maupun Tergugat I dan Kuasa Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 1 Oktober 2024, selanjutnya Kuasa Penggugat dan Tergugat dan Para Turut Tergugat mohon putusan;

Menimbang, bahwa sebelum menjatuhkan putusan, Majelis Hakim menyarankan kepada para pihak untuk berdamai akan tetapi para pihak menyatakan tetap pada pendiriannya dan mohon putusan;

Halaman 36 dari 41 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Pso



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, segala peristiwa yang telah tercatat dalam Berita Acara Sidang dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa Nomor Sertifikat Kabur (Obscur Libel);
- Gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium);
- Kompetensi Absolut;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi sebelum menjawab pokok perkaranya, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut sebelum mempertimbangkan pokok perkara a quo;

Menimbang, bahwa dalam memeriksa suatu gugatan perkara perdata sudah merupakan ketentuan dalam hukum acara perdata bahwa Majelis Hakim harus memeriksa formil gugatan terlebih dahulu, baik karena diajukannya eksepsi ataupun tidak sebelum memeriksa materi pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan tentang jawaban Tergugat I yang menyatakan bahwa Tergugat I (Amos Paiman) merasa tidak melakukan perbuatan melawan hukum, bahwa Tergugat I (Amos Paiman) menolak gugatan Penggugat untuk mengosongkan dan membongkar kandang babi diatas tanah objek sengketa secara suka rela dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat tanpa syarat karena Tergugat I (Amos Paiman) membeli tanah tersebut langsung kepada pemiliknya (Kartini Tumimomor) tanpa perantara dengan bukti surat-surat yang sah (Kwitansi dan Sertifikat tanah Nomor : 19.04.22.03.1.00356), dan menolak untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati terhadap jawaban Tergugat I, yang mana menurut Majelis Hakim jawaban semacam ini adalah merupakan bagian dari substansi pokok perkara yang berkaitan dengan pembuktian, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim hanya dapat diketahui



setelah dilakukan pemeriksaan pokok perkara, maka jawaban dari Tergugat I tersebut adalah tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan tentang eksepsi Tergugat II yang menyatakan Nomor Sertifikat Kabur (Obscur Libel) dimana Penggugat menyebutkan telah terjadi jual beli tanah antara Jomen Siahaan dan Tergugat II dengan Kwitansi pembayaran tertanggal 24 April tahun 1997 dan Akta Jual Beli (AJB) No : 112/AJB/KPK/VII/1998, tertanggal 28 Agustus tahun 1998 dengan Sertifikat yang diberi Nomor :19.0401.06.1.00356, timbul kebingungan oleh Tergugat II, Sertifikat yang mana yang dimaksud oleh Penggugat, bahwa mengenai petitum/tuntutan yang diuraikan dalam gugatan Penggugat a quo tidak rinci dan detail menyebutkan cara perolehan objek sengketa oleh Penggugat dari mana dan dengan cara apa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati terhadap eksepsi Tergugat II tersebut, menurut Majelis Hakim eksepsi semacam ini adalah merupakan bagian dari substansi pokok perkara yang berkaitan dengan pembuktian, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim hanya dapat diketahui setelah dilakukan pemeriksaan pokok perkara, maka eksepsi dari Tergugat II tersebut adalah tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II selanjutnya yang menyatakan gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium), dimana diatas objek sengketa yang ada bangunan kandang hewan tersebut sebagian adalah milik orang lain atau dimiliki oleh 3 (tiga) orang yang tidak ikut dijadikan Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara a quo, sehingga menyebabkan kekurangan pihak, karena pada petitum poin 8 (delapan) gugatan Penggugat, Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk mengosongkan atau membongkar bangunan kandang babi diatas objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dipersidangan yaitu dari keterangan saksi-saksi Penggugat maupun saksi-saksi Para Tergugat objek sengketa yang dipertanyakan antara Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat adalah berupa sebidang tanah yang terletak dahulu di Kelurahan Kawua, Kecamatan Poso Kota, Kabupaten Poso, sekarang beralamat di Jalan Tabatoki, Kelurahan Kawua, Kecamatan Poso Kota Selatan, Kabupaten Poso, kemudian pada hari Senin, tanggal 12 Agustus 2024 Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat dilokasi objek sengketa tersebut, dimana diatas tanah objek sengketa terdapat bangunan kandang hewan



(kandang babi), dan berdasarkan keterangan saksi Tergugat I yang bernama Saksi Bidjo menerangkan bahwa diatas tanah yang menjadi objek sengketa terdapat bangunan kandang hewan (kandang babi) milik Sdr. Yulius Saladan, dan berdasarkan keterangan saksi Tergugat I dan saksi Tergugat II yang bernama saksi Drs. Yulius Saladan menerangkan bahwa diatas tanah objek sengketa ada 3 (tiga) orang yang melakukan aktifitas diatas tanah sengketa tersebut yaitu Tergugat I, Sdr. Deni Paiman, dan Sdr. Delon Dewanto, yang mana tanah yang menjadi objek sengketa tersebut telah dibeli oleh Tergugat I dan Sdr. Deni Paiman serta Sdr. Delon Dewanto secara patungan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa sudah seharusnya Penggugat menarik orang-orang yang membeli dan menguasai serta beraktifitas diatas tanah objek sengketa tersebut sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 111)*, menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat dikualifikasi mengandung *error in persona*, dan salah satu klasifikasi dari *error in persona* adalah gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat adalah tidak lengkap, karena masih ada orang lain yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang berkaitan dengan kurang pihak dalam konstruksi sebuah gugatan adalah adanya subyek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subyek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak, sehingga dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat II tentang gugatan kurang pihak menurut Majelis Hakim beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Turut Tergugat mengenai Kompetensi Absolut yang mana Sertifikat adalah Keputusan Tata Usaha Negara, Penggugat seharusnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat tersebut berkaitan dengan eksepsi Turut Tergugat mengenai Kewenangan Mengadili yang mana Majelis telah pertimbangkan dalam putusan sela dan telah diputus dalam putusan sela yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Poso



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, maka terhadap eksepsi ini tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi Turut Tergugat selanjutnya yang menyatakan bahwa Penggugat tidak menyertakan seluruh subjek peralihan hak atas tanah objek sengketa, yang mana tanah tersebut di peroleh Alm. Jomen Siahhaan dengan cara membeli dari Tergugat II berdasarkan Kwitansi pembayaran tertanggal 24 April 1997 dan AJB No. 112/AJB/KPK/VII/1998, tertanggal 22 Agustus 1998 yang ditanda tangani penjual (Tergugat II) Kartini Tumimomor dan Jomen Siahhaan (Pembeli) serta ditanda tangani saksi-saksi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati terhadap eksepsi Turut Tergugat tersebut, menurut Majelis Hakim eksepsi semacam ini adalah merupakan bagian dari substansi pokok perkara yang berkaitan dengan pembuktian, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim hanya dapat diketahui setelah dilakukan pemeriksaan pokok perkara, maka eksepsi dari Turut Tergugat tersebut adalah tidak beralasan dan haruslah ditolak;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan diatas, oleh karena eksepsi dari Tergugat II tentang gugatan kurang pihak dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak relevan lagi untuk mempertimbangkan pokok perkara ini, sehingga dengan demikian maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan tidak dapat diterimanya gugatan Penggugat maka konsekwensi hukum atas segala biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan adanya gugatan ini, sepenuhnya dibebankan kepada Penggugat sebagaimana nantinya termuat dalam amar putusan atas perkara ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, dan ketentuan (Rbg) dan segala Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

## **MENGADILI:**

### **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II;

### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 40 dari 41 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Pso



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.074.000,- (satu juta tujuh puluh empat ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Poso pada hari Selasa, tanggal 29 Oktober 2024, oleh kami MOCHAMAD ARIF SATIYO WIDODO, S.H.M.H., sebagai Hakim Ketua, BAKHRUDDIN TOMAJAHU, S.H.M.H., dan ANDI MARWAN, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 5 November 2024 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh DWI HARTINI, S.H.M.H., sebagai Panitera Pengganti Pada Pengadilan Negeri Poso, dihadiri Kuasa Penggugat, Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat II serta Kuasa Hukum Turut Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua,

ttd

ttd

**BAKHRUDDIN TOMAJAHU, S.H.M.H.**

**MOCHAMAD ARIF SATIYO WIDODO, S.H.M.H.**

ttd

**ANDI MARWAN, S.H.**

Panitera Pengganti,

ttd

**DWI HARTINI, S.H.M.H.**

Rincian biaya;

- Pendaftaran .....	Rp.	30.000,-
- Redaksi.....	Rp.	10.000,-
- Materai.....	Rp.	10.000,-
- ATK.....	Rp.	80.00,-
- Panggilan Sidang.....	Rp.	70.000,-
- Pemeriksaan Setempat	Rp.	824.000,-
- Sita Jaminan.....	Rp.	,-
- PNBPN.....	Rp.	50.000,-
- <u>Lain-Lain.....</u>	Rp.	.....,-
Jumlah.....	Rp.	1.074.000,- (satu juta tujuh puluh empat ribu rupiah);