



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 28/Pdt.G/2020/PN.Kka

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. Syarifuddin, tempat dan tanggal lahir, Sinjai, 19 Juli 1945, jenis kelamin Laki-laki, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat kantor di jalan Ekonomi Nomor 88 Dawi-dawi Kecamatan Pomalaa Kabupaten Kolaka;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama M. Akbar, S.H., Beni Suswanto, S.H., M.H., Sendy Fery Yoesoef, S.H., dan Sardin, S.H., Advokat/Pengacara yang berkantor pada kantor Advokat & Konsultan Hukum "M. AKBAR, SH & Partner" yang berkedudukan di jalan Durian Nomor 25 Kelurahan Latambaga Kecamatan Latambaga Kabupaten Kolaka, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Juni 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kolaka pada tanggal 23 Juni 2020 dibawah register Nomor 36/SK/Perdata/2020/PN.Kka, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I**;

Lawan:

1. **H. Sudirman**, beralamat di jalan Ekonomi Kelurahan Dawi-dawi Kecamatan Pomalaa Kabupaten Kolaka Provinsi Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I**;
2. **M. Amin AT**, beralamat di jalan Nusantara Kelurahan Dawi-dawi Kecamatan Pomalaa Kabupaten Kolaka Provinsi Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II**;
3. **H. Bunga Mawar**, beralamat di jalan Poros Bone Wajo Depan Kantor PLN Uloe Desa Uloe Kecamatan Dua Bocoe Kabupaten Bone

Hal. 1 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Provinsi Sulawesi Selatan, selanjutnya disebut sebagai

Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III;

4. **H. Ambo Dalle**, beralamat di jalan Ekonomi Kelurahan Lamokato Kecamatan Kolaka Kabupaten Kolaka Provinsi Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi IV;**

5. **H. Hamka**, beralamat di jalan Pramuka Kelurahan Lamokato Kecamatan Kolaka Kabupaten Kolaka Provinsi Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi V/Penggugat Rekonvensi V;**

Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I sampai dengan Tergugat Konvensi V/Tergugat Rekonvensi V diwakili oleh Kuasanya bernama Rustam Musa, S.H., M.H., Advokat/Penasihat Hukum, bertempat tinggal di jalan Gurami Nomor 11/13 BTN Tahoa Blok G Kelurahan Tahoa Kecamatan Kolaka Kabupaten Kolaka, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 Juli 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kolaka pada tanggal 24 Juli 2020 dibawah register Nomor 46/SK/Perdata/2020/PN.Kka, selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;**

6. **Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kolaka**, beralamat di jalan Pahlawan Nomor 62 Kelurahan Watuliandu Kecamatan Kolaka Kabupaten Kolaka Provinsi Sulawesi Tenggara.

Dalam hal ini diwakili oleh Deden Supandi, S.H., selaku Kepala Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, serta Ayu Prayanti Akhmad, S.H., selaku Analis Hukum Pertanahan, berdasarkan surat kuasa khusus nomor 450/SKu-74.01.MP.02.01/VII/2020 tanggal 10 Agustus 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kolaka pada tanggal 24 Agustus 2020 dibawah register Nomor 49/SK/Perdata/2020/PN.Kka, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II;**

Hal. 2 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I dalam surat gugatannya tertanggal 6 Juli 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kolaka pada tanggal 8 Juli 2020 terdaftar dalam register No. 28/Pdt.G/2020/PN.Kka, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. DALAM POSITA

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah perumahan, seluas 490 M² (Empat Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi) Sertifikat Hak Milik No. 679 tercatat atas nama SYARIFUDDIN, pada Tanggal 27 November 1996. yang terletak di Jalan. Ekonomi, Kelurahan Dawi-dawi, Kecamatan Pomalaa, Kabupaten Kolaka, Provinsi Sulawesi Tenggara;
2. Bahwa tanah perumahan dimaksud diperoleh Penggugat dari sdr. Salawo berdasarkan Surat Keputusan GUBERNUR KEPALA DAERAH Provinsi Sulawesi Tenggara, Surat Keputusan Hak Milik Tanah Tanggal 31 Mei 1977. No.36/P/HM/1977. Atas Nama SYARIFUDDIN dan hal tersebut telah tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 679 sebagaimana diuraikan pada Posita Nomor 2 (dua) di atas;
3. Bahwa dahulu Tanah Perumahan tersebut terletak di Desa Pomalaa, Kecamatan Wundulako, Kabupaten Kolaka, sebagaimana diuraikan berdasarkan Surat Keputusan GUBERNUR KEPALA DAERAH Provinsi Sulawesi Tenggara, Surat Keputusan Hak Milik Tanah No.36/P/HM/1977. Atas Nama SYARIFUDDIN ditetapkan di kendari pada Tanggal 31 Mei 1977;
4. Bahwa sekarang terhadap bidang tanah perumahan tersebut sebagai objek sengketa setelah pemekaran Kecamatan Pomalaa yang saat ini terletak di Jalan Ekonomi, Kelurahan Dawi-Dawi, Kecamatan Pomalaa, Kabupaten Kolaka;
5. Bahwa Para tergugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah Ahli Waris dari H. AMBOTANG (Alm);
6. Bahwa pada tanggal 13 maret 1980, H. AMBOTANG (Alm), selaku Pewaris Para Tergugat telah mempunyai Akta Jual Beli (AJB) dengan Nomor 35/AJB/1980 terhadap sebagian bidang tanah perumahan tersebut sebagai objek sengketa dengan luas 4 x 35 meter persegi;

Hal. 3 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.

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

17. Bahwa Penggugat tidak pernah sama sekali mengalihkan sebagian Tanah Perumahan Milik Penggugat kepada pihak siapapun termasuk H. AMBOTANG (Alm), selaku pewaris Para Tergugat apa lagi dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB). Sebagaimana Akta Jual Beli yang dimaksud oleh H. AMBOTANG (Alm), selaku Pewaris Para Tergugat dengan Nomor 35/AJB/1980 tertanggal 13 maret 1980;
8. Bahwa kalau sekiranya penggugat pernah menjual dan atau mengalihkan tanah sengketa tersebut kepada H. AMBOTANG (Alm), sudah hal tentu bahwa tanah tersebut dari sejak dahulu H. AMBOTANG (Alm), untuk meminta persetujuan pemisahan atau balik nama sertifikat kepada penggugat, namun kenyataannya bahwa Tergugat I yang melakukan Pemisahan sertifikat padahal pada faktanya antara penggugat dengan H. AMBOTANG (Alm) dan para Tergugat tidak pernah melakukan pengalihan hak atas tanah tersebut terkhusus Tergugat I;
9. Bahwa Tergugat I adalah cucu dari H. AMBOTANG (Alm), anak dari HJ, BUNGA MAWAR (Tergugat III). Kemudian Tergugat I mendapat tanah obyek sengketa tersebut dari para Ahli Waris H. AMBOTANG (Alm), yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;
10. Bahwa sekarang bidang tanah perumahan tersebut, seluas 490 M² (Empat Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi) Sertifikat Hak Milik No. 679 tercatat atas nama SYARIFUDDIN, telah dilakukan Pemisahan sertifikat Hak Milik oleh Tergugat I dan Turut Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat selaku pemilik Sah bidang tanah tersebut. Sehingga sisa luas bidang tanah tersebut adalah 350 M² (Tiga Ratus Lima Puluh Meter Persegi) sebagaimana bukti Pemisahan Bidang tanah dengan Hak Milik No. 1433 Kelurahan Dawi-Dawi, seluas 140 M² (Seratus Empat Puluh Meter Persegi) tercatat atas nama SYARIFUDDIN, Tanggal 14 Februari 2018. Bahwa adapun tanah Penggugat yang dikuasai oleh tergugat I saat sekarang dengan batas-batas sebagai berikut:
- 1) Sebelah Utara berbatasan dengan Sudirman/Pagar Batako.
 - 2) Sebelah Timur berbatasan dengan H. Dg Manabung.
 - 3) Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Ekonomi.
 - 4) Sebelah Barat berbatasan dengan M. Amin Sain yang ditempati oleh Sumi dan Sukardi.
- Mohon Disebut Sebagai Obyek Sengketa.
11. Bahwa bidang tanah seluas 140 M² (Seratus Empat Puluh Meter Persegi) tercatat atas nama SYARIFUDDIN dan atau Penggugat, saat ini diatasnya telah berdiri sebuah bangunan yang didirikan oleh Tergugat I;
12. Bahwa pada akhir tahun 2018 sekitar Bulan Desember tahun 2018, dengan ini Penggugat mendatangi Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kolaka di

Hal. 4 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

P/ Jalan. Pahlawan No. 62 Kelurahan Watuliandu, Kecamatan Kolaka, untuk menanyakan dan atau meminta Keterangan atas kebenaran Pemecahan Sertifikat Hak Milik No. 679 tercatat atas nama SYARIFUDDIN;

13. Bahwa setelah kemudian tergugat menanyakan Sertifikat tanah Perumahan dimaksud, bahwa ternyata benar Sertifikat Hak Milik No. 679 tercatat atas nama SYARIFUDDIN sudah dilakukan Pemisahan oleh Turut Tergugat, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 1433 Seluas 140 M² (Seratus Empat Puluh Meter Persegi). Bahwa hal tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat selaku Pemilik Sah Tanah Perumahan dimaksud berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 679 tercatat atas nama Penggugat. Kemudian Pada Tanggal 11 Desember 2018 Pengugat membuat Surat Permohonan Pemblokiran Sertifikat Nomor Hak Milik 1433 atas permintaan Turut Tergugat;

14. Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat atas penguasaan tanah milik Penggugat yang saat sekarang ini dikuasai oleh Tergugat I, menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan, serta hal tersebut terjadi karena Pemecahan Sertifikat Hak Milik No. 1433 berdasarkan atas dasar yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undang dan atau suatu Perbuatan Melawan Hukum;

15. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang tertulis semata, akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini Para Tergugat terkhusus Tergugat I telah menguasai atas tanah milik Penggugat dan Tergugat I telah memisahkan Sertifikat atas tanah milik Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat;

16. Bahwa dengan terbitnya pemisahan sertifikat tersebut jelas-jelas sangat merugikan Penggugat, dikarenakan Penggugat selama ini tidak pernah merasa menjual ataupun mengalihkan tanah sengketa tersebut kepada pihak siapapun termasuk H. AMBOTANG (Alm), selaku Pewaris Para Tergugat;

17. Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang telah menerbitkan sertifikat atas tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik No. 1433, seluas 140

Hal. 5 dari 40 hal. Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

P^l M² (Seratus Empat Puluh Meter Persegi) tercatat atas nama SYARIFUDDIN, yang terletak di Jalan Ekonomi, Kelurahan Dawi-Dawi, Kecamatan Pomalaa, kabupaten Kolaka Provinsi Sulawesi Tenggara. Hal tersebut merupakan tindakan yang sewenang-wenang, melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka menurut hukum pemisahan sertifikat tersebut Cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi serta dinyatakan tidak berlaku;

18. Bahwa terhadap tindakan dan perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Turut Tergugat dengan itikad tidak baik telah melakukan Pemisahan serta mengalihkan hak atas tanah berdasarkan dari asal Persil Pemisahan Bidang Tanah Sertifikat Hak Milik No. 679 dengan Luas 490 M2 atas nama SYARIFUDDIN dan atau atas nama Penggugat;

19. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, kemudian Tergugat I melakukan pemisahan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 679 dengan Luas 490 M2 atas nama Penggugat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1433 Tertanggal 13 Februari Tahun 2018, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta dapat dibatalkan demi hukum (Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 147 K/Sip/1979 tanggal 25 September 1980);

20. Bahwa terhadap tindakan dan perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat dalam hal melakukan Pemisahan dan atau mengalihkan hak kepemilikan atas tanah milik Penggugat tanpa melalui proses hukum yang benar dan melanggar akan ketentuan hukum yang berlaku, hingga berakibat merugikan Penggugat secara hukum hal tersebut tidak dapat dibenarkan dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena perbuatan tersebut tidak dapat dibenarkan oleh hukum yang berlaku sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

“ Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

21. Bahwa hal tersebut sesuai dengan pendapat Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya yang berjudul “KUH Perdata – Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan”, Dicetak di Bandung, Alumni, tahun 1983, pada halaman 146-147, yang dikutip sebagai berikut : “Syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut:

Hal. 6 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.

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

- 1) Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
 - 2) Perbuatan itu harus melawan hukum;
 - 3) Ada kerugian;
 - 4) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
 - 5) Ada kesalahan (*schuld*)."
22. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah perumahan, seluas 140 M² (Seratus Empat Puluh Meter Persegi) dengan Nomor Sertifikat Hak Milik No. 1433, tercatat atas nama SYARIFUDDIN yang terletak di Kelurahan Dawi-Dawi Kecamatan Pomalaa Kabupaten Kolaka, Propinsi Sulawesi Tenggara;
23. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka para Tergugat harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
24. Bahwa dikarenakan para Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul;
25. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kolaka untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh para Tergugat dan turut tergugat, maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali (PK) dan Upaya Hukum Lainnya (*Uitvoerbarbijvoorad*).
- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

II. DALAM PETITUM

A. PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 7 dari 40 hal. Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.

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

- putu2. Menyatakan sah demi hukum atas sebidang tanah perumahan, seluas 490 m² (Empat Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi) dengan Persil Desa Nomor: 679, tercatat atas nama SYARIFUDDIN, yang terletak di Desa Dawi-Dawi Kecamatan Pomalaa, Kabupaten Kolaka adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
4. Menyatakan bahwa atas penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 1433, seluas 140 M² (Seratus Empat Puluh Meter Persegi) tercatat atas nama SYARIFUDDIN adalah Cacat Hukum, yang terletak di Kelurahan Dawi-Dawi Kecamatan Pomalaa Kabupaten Kolaka, Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas sebagai berikut:
- 1) Sebelah Utara berbatasan dengan Sudirman/Pagar Batako.
 - 2) Sebelah Timur berbatasan dengan H. Dg Manambung.
 - 3) Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Ekonomi.
 - 4) Sebelah Barat berbatasan dengan M. Amin Sain yang ditempati oleh Sumi dan Sukardi.
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah perumahan, seluas 140 m² (Seratus Empat Puluh Meter Persegi) dengan Nomor Sertifikat Hak Milik No. 1433, tercatat atas nama SYARIFUDDIN yang terletak di Kelurahan Dawi-Dawi Kecamatan Pomalaa Kabupaten Kolaka, Provinsi Sulawesi Tenggara;
6. Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan tanah sengketa seluas 140 m² (Seratus Empat Puluh Meter Persegi) dengan Nomor Sertifikat Hak Milik No. 1433, tercatat atas nama SYARIFUDDIN dan menghancurkan seluruh bangunan di atasnya dan menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat tanpa syarat dan seketika;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Perlawanan, Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

Hal. 8 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu10. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

B. SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, Mohon agar memberikan Putusan yang Seadil-Adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) atau yang benar-benar mencerminkan rasa Keadilan dan Kebenaran.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak datang menghadap dengan diwakili pula Kuasanya;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 September 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I tersebut Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II memberikan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Jawaban Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi:

DALAM KONVENSI

EKSEPSI

- Bahwa setelah mempelajari Surat Gugatan Penggugat yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Kolaka dengan Perkara Nomor 28/Pdt.G 2020/PN Kka ternyata Surat Kuasa Khusus untuk mengajukan Gugatan Penggugat yang di

Hal. 9 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 109/2020 tanggal 09 Juni 2020 adalah salah dan keliru bahkan mengandung cacat Hukum, karena kedua Kuasa Hukum saudara SENDI FERY YOESOEFSH dan saudara SARDIN,SH tidak memiliki kapasitas Hukum, tampil atau ikut di dalamnya menandatangani Surat Gugatan, sebagai penerima Kuasa Hukum Penggugat, karena di dalam Surat Kuasa Khusus sebagai penerima Kuasa hanya menyebutkan dua orang saja, yaitu saudara M. AKBAR,SH dan saudara BENI SUSWANTO,SH.,M.H sebagaimana yang tertuang dalam Surat Kuasa Khusus Tanggal 09 Juni 2020 yang diperlihatkan pada hari Sidang oleh Majelis Hakim, maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat di terima.

- Bahwa Gugatan Penggugat masih kurang pihak, karena obyek Tanah Sengketa yang bersumber dari H. AMBO TANG (Almarhum) kemudian Tergugat memperoleh dari Ahli Waris H. AMBO TANG (Almarhum) berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Tanggal 10 Oktober 2013 dan Surat Pernyataan Ahli Waris Tanggal 08 Oktober 2018 masing-masing bernama:

- | | | |
|--------------------|------------------|----------------|
| 1. H. MUSTAHING | 2. H. SAENAB | 3. M. AMIN A.T |
| 4. Hj. BUNGA MAWAR | 5. H. AMBO DALLE | 6. H. HAMKA |

Maka dengan demikian Tergugat I mendapat Tanah Obyek Sengketa dari para Ahli Waris H. AMBO TANG dari 6 Bersaudara, akan tetapi masih ada Ahli Waris, yaitu H.MUSTAHING dan H. SAENAB tidak di ikutkan sebagai pihak Tergugat menyebabkan Gugatan Penggugat kurang pihak, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan MA-RI Nomor 2438.K/Sip/1980. yang menyatakan bahwa Gugatan harus dinyatakan tidak di terima, karena tidak semua Ahli Waris turut sebagai Pihak (Tergugat) dalam Perkara, dan Yurisprudensi Putusan MA-RI Nomor 546/K/Pdt/1986 yang menyatakan bahwa Gugatan tidak dapat di terima karena dalam Perkara ini Penggugat seharusnya Menggugat semua Ahli Waris Almarhum.

Berdasarkan hal-hal yang di kemukakan tersebut diatas para Tergugat memohon kepada Bapak Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kolaka yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan memberi Keputusan dengan mengadili:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi paraTergugat
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat di terima (NIET ONTVAN KELIJK PERKELAARD).

DALAM POKOK PERKARA

Hal. 10 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan mahkamah yang diuraikan dan diuraikan pada bagian Eksepsi tersebut diatas merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok Perkara.
2. Bahwa para Tergugat secara tegas menyatakan menolak dan menyangkali seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang sifatnya merupakan pengakuan Penggugat baik pengakuan secara tegas maupun pengakuan secara diam-diam sepanjang tidak merugikan kepentingan hak Hukum para Tergugat dalam Perkara ini.
 3. Bahwa dalil gugatan yang menyatakan Penggugat memiliki tanah perumahan seluas 490 m² adalah tidak benar, disebabkan karena penggugat telah mengalihkan sebagian tanah masing – masing kepada :
 - a. H. AMBOTANG seluas 4 x 35 meter yaitu 140 meter persegi berdasarkan akta jual beli Nomor 35/AJB/1980 tertanggal 13 maret 1980
 - b. Muh Amin. H.M. Sain seluas 4 x 35 meter yaitu 140 meter persegi berdasarkan akta jual beli Nomor 36/AJB/1980 tertanggal 13 maret 1980, maka dengan demikian sisa tanah penggugat berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 679 tahun 1996 seluas 210 meter persegi yang ditempati perumahan penggugat sekarang.
 4. Bahwa dalil dalam posita penggugat pada poin 2 dan 3, 4 yang menyatakan terhadap tanah perumahan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Provinsi Sulawesi Tenggara tertanggal 31 Mei 1977 Nomor 36/P/HM/1977 atas nama SYARIFUDDIN adalah benar dan mengenai sertifikat Nomor 679 Tahun 1996 seluas 490 m² adalah tidak benar dan penggugat beritikad tidak baik, karena tanah perumahan yang sudah dialihkan atau di jual kepada H. AMBOTANG dan MUH AMIN. H.M SAIN pada tahun 1980 telah dimohonkan oleh penggugat kepada BPN Kolaka untuk disertifikatkan pada Tahun 1996.
 5. Bahwa yang benar tergugat dan turut tergugat atas sepengetahuan penggugat pemisahan tanah dengan hak mutlak Nomor 1433 seluas 140 m² tercatat atas nama SYARIFUDDIN penggugat untuk dialihkan kepada tergugat terhadap tanah perumahan yang di kuasai oleh Tergugat sebagai kelengkapan PPAT untuk dijadikan peralihan tanah perumahan penggugat kepada Tergugat I.
 6. Bahwa benar tanah seluas 140 m² tercatat atas nama SYARIFUDDIN saat ini berdiri sebuah bangunan kepunyaan Tergugat I yang diperoleh warisan dari H. Ambo Tang dan Ahli Waris yaitu Tergugat II s/d V.
 7. Bahwa Gugatan Penggugat pada Poin 4, 5, 6 adalah benar uraian dalam Gugatan penggugat.
 8. Bahwa Uraian Penggugat tidak benar pada Poin 7 karna fakta Hukum telah terjadi pengalihan Tanah Obyek Sengketa dari Penggugat kepada H. Ambo Tang (almarhum).

Hal. 11 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi serta Penggugat Konvensi, selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi I. sedangkan Turut Tergugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi II ;
2. Bahwa sebagaimana termuat dalam gugatan Konvensi ditegaskan bahwa obyek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah perumahan yang letak luas dan batas – batasnya sebagaimana tetuang dalam posita gugatan konvensi pada poin 10, yang kini dijadikan sebagai obyek sengketa dalam gugatan Rekonvensi yaitu tanah perumahan seluas 140 Meter per segi ;
 3. Bahwa tanah perumahan tersebut diperoleh dengan cara jual beli antara H. Syarifuddin sebagai penjual dengan H. Ambotang sebagai pembeli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 35/AJB/1980 Tanggal 13 Maret 1980 yang dibuat oleh PPAT Kecamatan Wundulako, Atas dasar jual beli tersebut H. Ambotang memiliki dan menguasai tanah tersebut, kemudian penguasaan dan kepemilikan dilanjutkan oleh H. Hamka dengan Hj. Mutiara anak dan Isteri H. Ambo Tang sampai pada Tanggal 2000 dan kini dikuasai oleh Tergugat I Konvensi cucu H. Ambo Tang. Karena itu pemilikan dan penguasaan tanah sengketa oleh H. Ambo Tang dan ahli warisnya sejak tahun 1980 sampai sekarang kurang lebih selama 40 Tahun telah dilakukan secara Itikad baik dan patut mendapat perlindungan secara hukum;
 4. Bahwa walaupun tanah sengketa telah dialihkan oleh Tergugat I Rekonvensi kepada H. Ambotang dan telah dikuasai secara sah sejak tahun 1980 sampai sekarang, ternyata Tergugat Rekonvensi II Rekonvensi BPN Kolaka telah menerbitkan sertifikat Hak Milik Nomor 1433 seluas 140 M2 atas nama H. Syarifudin namun oleh Penggugat Konvensi secara tegas menyatakan bahwa tindakan Turut Tergugat Konvensi menerbitkan SHM Tanah sengketa Nomor 1433 seluas 140 M2 atas nama SYARIFUDDIN adalah tindakan sewenang-wenang. sebagaimana diakui dan ditegaskan Penggugat Konvensi dalam gugatan konvensi poin 17.
 5. Bahwa berdasar pada fakta hukum tersebut diatas berupa pengakuan Penggugat Konvensi yang menyatakan sertifikat tanah sengketa telah diterbitkan secara sewenang – wenang oleh Turut Tergugat Konvensi, maka sertifikat tanah sengketa Nomor 1433 atas nama SYARIFUDDIN adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan kekuatan pembuktian dalam perkara ini;

Berdasar pada alasan hukum tersbut diatas, maka Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Rekonvensi :

Hal. 13 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI id Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

2. Menyatakan bahwa Akta Jual beli tanah sengketa Nomor : 35/AJB/1980 Tanggal 13 Maret 1980 yang dibuat oleh PPAT Kecamatan Wundulako adalah sah menurut hukum ;
3. Menyatakan bahwa sertifikat tanah sengketa Nomor 1433 atas nama SYARIFUDDIN adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan kekuatan pembuktian dalam perkara ini ;
4. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi untuk membayar segala biaya perkara.

Jawaban Turut Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II:

I. DALAM EKSEPSI

Gugatan Tidak Jelas (*Obscure Libel*)

- a. Bahwa penggugat dalam gugatannya telah secara kabur atau tidak jelas dalam mendalilkan atau menjadikan dasar gugatannya terhadap Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kolaka sebagai Turut Tergugat karena telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum. Hal tersebut tertuang dalam dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1433 seluas 140 M² sebagai hasil pemisahan dari Sertipikat Hak Milik No. 679 seluas 490 M² yang keduanya masih tercatat atas nama SYARIFUDDIN merupakan tindakan yang melanggar ketentuan hukum yang berlaku dan berakibat merugikan Penggugat.
- b. Bahwa terhadap dalil tersebut pada huruf a, Penggugat hanya mampu secara prematur menyebutkan bahwa tindakan Turut Tergugat telah merugikan Penggugat tanpa menyebutkan kerugian ataupun potensi kerugian apa yang diterima oleh Penggugat dengan mempertimbangkan akibat hukum dari kegiatan pemisahan sertipikat tersebut sebagai salah satu syarat yang wajib dipenuhi sebelum menjatuhkan gugatan dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum.

II. DALAM POKOK PERKARA

Hal. 14 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI tidak akan menanggapi seluruh dalil-dalil yang tidak berkaitan dengan kedudukan Turut Tergugat.

2. Bahwa pada dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam positanya yang pada pokoknya mengatakan bahwa Turut Tergugat telah secara melawan hukum menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1433 seluas 140 M² sebagai hasil pemisahan dari Sertipikat Hak Milik No. 679 seluas 490 M² yang keduanya tercatat atas nama Penggugat adalah sebuah asumsi yang tidak berdasar sehingga tidak perlu Turut Tergugat tanggapi lebih jauh karena pada dasarnya dalam menerbitkan segala jenis Sertipikat Hak Milik termasuk sertipikat *a quo*, telah mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor: 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada posita angka 18 yang menyebutkan bahwa Turut Tergugat telah melakukan Pemisahan serta mengalihkan hak atas tanah terhadap Sertipikat Hak Milik No. 679 dengan luas 490 M² atas nama Syarifuddin adalah tidak benar, karena yang dilakukan oleh Turut Tergugat hanya sebatas pemisahan sertipikat.
4. Bahwa dasar Turut Tergugat dalam melakukan pemisahan sertipikat adalah Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi

(1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

(2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang tanah baru dibuatkan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertipikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.

Adapun akibat hukum dari Pemisahan adalah adanya persamaan status hukum antara bidang atau bidang-bidang yang dipisahkan dengan status bidang tanah induknya, bidang tanah induknya masih ada dan tidak berubah identitasnya, kecuali mengenai luas dan batasnya.

Hal. 15 dari 40 hal. Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung No. 1433/Kel. Dawi-Dawi terhadap Pemohon Daftar Buku Tanah yang ada pada kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka sampai saat ini terhadap sertipikat No. 1433/Kel. Dawi-Dawi sebagai hasil pemisahan dari Sertipikat No. 679/Kel. Dawi-Dawi belum dilakukan pendaftaran peralihan hak, segala pembebanan dan pencatatan lainnya masih terdaftar atas nama Syarifuddin, sehingga dalil gugatan Penggugat terkait pengalihan hak atas tanah sangatlah tidak berdasar.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA :

Menolak seluruh gugatan Penggugat untuk yang terakait dengan kedudukan Turut Tergugat.

Atau 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 Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I telah mengajukan *Replik* secara tertulis pada tanggal 23 September 2020. Terhadap *Replik* Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I tersebut Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II telah pula menanggapi dengan mengajukan *Duplik* secara tertulis pada tanggal 30 September 2020. *Replik* dan *Duplik* tersebut merupakan satu kesatuan dan karenanya telah turut dipertimbangkan sehingga dianggap telah termuat pula dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I telah mengajukan alat bukti tertulis di persidangan berupa:

1. Foto copy Akta Jual Beli Nomor Agn.2/KK/AJB/1976 tanggal 16 Maret 1976 antara Sallawe dan Syarifuddin, diberi tanda bukti P.1;

Hal. 16 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.

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

2. Foto copy Surat Hak Milik Tanah Nomor 36/P/HM/1977 tanggal 31 Mei 1977 atas nama Syarifuddin, diberi tanda bukti P.2;
3. Foto copy Kwitansi Jual Beli Dua Petak Rumah antara H. Dg Manambung dan Syarifuddin tanggal 31 Oktober 1977, diberi tanda bukti P.3;
4. Foto copy Surat Pernyataan Persetujuan tanggal 23 Januari 2009, diberi tanda bukti P.4;
5. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 679 atas nama Syarifuddin tanggal 27 November 1996, diberi tanda bukti P.5;
6. Foto copy Salinan Putusan Nomor 5/Pdt.G/2019/PN.Kka, diberi tanda bukti P.6;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P.1, P.3, P.4, P.5 dan P.6 setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya sedangkan bukti surat bertanda P.2 merupakan foto copy dari foto copy dimana keseluruhan bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain bukti tertulis tersebut di atas, guna meneguhkan dalil-dalil gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I juga mengajukan saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Akbar.

- Bahwa saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dan para Tergugat yang terletak di jalan Ekonomi Kelurahan Dawi-dawi Kecamatan Pomalaa Kabupaten Kolaka;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas dan batas-batas tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat sejak tahun 1975 karena Penggugat adalah juru bayar;
- Bahwa saksi diceritakan oleh Penggugat bahwa Penggugat menjual rumahnya kepada penjual daging bernama Dg. Manambung yang tinggal di Dawi-dawi pada tahun 1977 tetapi tanahnya Penggugat tidak jual;
- Bahwa saksi sudah tidak ingat lagi waktunya saat saksi diceritakan oleh Penggugat tersebut;
- Bahwa Penggugat menceritakan kepada saksi di rumah Penggugat yang beralamat di jalan Ekonomi Kelurahan Dawi-dawi Kecamatan Pomalaa ketika saksi datang ke rumah Penggugat untuk mengambil gaji saksi karena Penggugat saat itu sebagai juru bayar di kantor saksi dimana saat itu saksi

Hal. 17 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung
bantahnya kepada Penggugat “siapa punya rumah disebelah” dan Penggugat menjawab “rumah Penggugat tetapi sudah saya jual 2 (dua) petak kepada penjual daging karena untuk kebutuhan”;

- Bahwa rumah yang dijual oleh Penggugat kepada penjual daging adalah rumah permanen yaitu diatas bentuknya kayu dan dibawahnya batu;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada 2 (dua) petak rumah berjejer yang dijual Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga Penggugat menjual rumah tersebut karena saksi tidak hadir pada saat Penggugat menjual rumahnya kepada penjual daging;
- Bahwa sepengetahuan saksi setelah rumah tersebut dijual kepada penjual daging, rumah tersebut ditempati oleh keluarga penjual daging;
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah yang dijual Penggugat tersebut masih ada tetapi bentuknya sudah tidak sama seperti yang dulu;
- Bahwa Penggugat tidak pernah memperlihatkan kepada saksi surat-surat rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang tempati atau tinggali sekarang rumah yang pernah Penggugat jual kepada penjual daging dan setahu saksi penjual daging tersebut telah meninggal dunia tahun 2010;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan antara Dg. Manambung dengan para Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu jika di Pomalaa kalau jual rumah tidak dengan tanahnya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil bantahannya, Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan surat bukti berupa:

1. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 35/AJB/1980 tanggal 13 Maret 1980, diberi tanda bukti T.1;

Hal. 18 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 36/AJB/1980 tanggal 13 Maret 1980, diberi

- tanda bukti T.2;
3. Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 10 Oktober 2013, diberi tanda bukti T.3;
4. Foto copy Kwitansi Pembayaran tanggal 1 Juli 1980, diberi tanda bukti T.4;
5. Foto copy Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 8 Oktober 2018, diberi tanda bukti T.5;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.1 sampai dengan T.5 setelah dicocokkan seluruhnya sesuai dengan aslinya dimana keseluruhan bukti surat telah dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain alat bukti tertulis tersebut di atas, guna meneguhkan dalil-dalil bantahannya para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga mengajukan saksi-saksi yang masing-masing memberi keterangan dibawah sumpah pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Sitti Rahmawati.

- Bahwa antara Penggugat dan para Tergugat ada masalah tanah namun letak, luas dan ukurannya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu pemilik tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi hanya mengetahui mengenai Akta Jual Beli dimana pak Gasmin datang minta tolong kepada saksi untuk mencari Akta Jual Beli atas nama Ambo Tang;
- Bahwa saksi sebagai PNS (Pegawai Negeri Sipil) di Kecamatan Wundulako sebagai Kasubag Keuangan saat pak Gasmin datang;
- Bahwa sekitar bulan Desember 2017 ketika saksi sedang bersih-bersih kantor Kecamatan karena kami akan pindah ke kantor yang baru, tiba-tiba datang pak Gasmin bersama 1 (satu) orang temannya yang saksi tidak kenal dan meminta tolong kepada saksi untuk mencari Akta Jual Beli atas nama Ambo Tang kemudian saksi bertanya kepada pak Gasmin tentang temannya tersebut "bapak ini dari mana" dan pak Gasmin mengatakan "bapak ini dari Kecamatan Pomalaa" lalu saksi mencari dan menemukan Akta Jual Beli tersebut kemudian saksi serahkan kepada bapak tersebut lalu bapak tersebut pergi dan sampai sekarang Akta Jual Beli tersebut tidak dikembalikan kepada saksi;

Hal. 19 dari 40 hal. Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa saksi tidak melihat dan membaca isi Akta Jual Beli tersebut tetapi saksi hanya membaca bagian depannya ada tertulis tangan H. Ambo Tang;

- Bahwa Akta Jual Beli tersebut adalah milik kantor Kecamatan Wundulako;
- Bahwa tidak ada maksud dan dasar saksi memberikan Akta Jual Beli tersebut kepada orang tersebut tetapi semata-mata saksi hanya membantu saja saat itu;
- Bahwa benar bukti surat bertanda T.1 adalah Akta Jual Beli bertulis atas nama Ambo Tang yang saksi serahkan kepada orang yang datang bersama pak Gasmin saat itu;

2. Saksi Muh. Gasmin.____

- Bahwa saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah dan pencarian Akta Jual Beli tanah yang terletak di jalan Ekonomi Kelurahan Dawi-dawi Kecamatan Pomalaa Kabupaten Kolaka;
- Bahwa luas tanah sengketa saksi tidak tahu tetapi ukuran lebarnya 4 (empat) meter sedangkan panjangnya 35 (tiga puluh lima) meter, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Selatan berbatas dengan jalan raya;
 - Timur berbatas dengan H. Dg. Manambung;
 - Barat berbatas dengan Sukardi;
 - Utara berbatas dengan Syamsuddin;
- Bahwa pemilik tanah sengketa sesuai dengan Akta Jual Beli adalah H. Ambo Tang yang diperoleh dengan membeli dari H. Syarifuddin (Penggugat);
- Bahwa saksi mengetahui mengenai Akta Jual Beli tersebut karena saat itu H. Sudin (Tergugat I) datang ke kantor saksi dan bertemu dengan saksi kemudian H. Sudin bertanya “dimana kantor Camat” lalu saksi menjawab “ada yang bisa saya bantu” selanjutnya H. Sudin mengatakan “saya mencari Akta Jual Beli” kemudian saksi mengantar H. Sudin yang kebetulan kantor Camat bersebelahan dengan kantor saksi;

Hal. 20 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat ini saksi bertemu dengan saksi Sitti Rahmawati dan saksi meminta tolong untuk mencari Akta Jual Beli atas nama H. Ambo Tang, kemudian saksi langsung pulang meninggalkan saksi Sitti Rahmawati dan H. Sudin;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dan membaca Akta Jual Beli atas nama H. Ambo Tang tetapi saksi mengetahui Akta Jual Beli tersebut setelah disampaikan secara lisan oleh Tergugat I (H. Sudin);
 - Bahwa saksi tidak tahu tahun berapa dan harganya yang tertera dalam Akta Jual Beli tersebut;
 - Bahwa dulu saksi sering lewat di depan tanah sengketa dan ada bangunan rumah permanen yang dibangun oleh H. Ambo Tang dan sekarang yang tempati lokasi tersebut adalah H. Sudin;
 - Bahwa saksi pernah melihat H. Ambo Tang di rumah tersebut dengan H. Dalle dan H. Hamka pada tahun 1990an dan saksi pernah juga dipanggil H. Hamka bermalam di rumah H. Ambo Tang;

3. Saksi Andi M. Nurdin. __

- Bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat terjadi masalah jual beli rumah;
- Bahwa letak tanah yang disengketakan di jalan Ekonomi Kelurahan Dawi-dawi Kecamatan Pomalaa Kabupaten Kolaka dengan ukuran 4 x 40 M², dengan batas-batas yaitu dibagian depan berbatas dengan jalan Ekonomi, bagian belakang berbatas dengan rawa-rawa, sebelah kanan berbatas dengan H. Saenab dan sebelah kiri berbatas dengan H. Manambung;
- Bahwa saksi pernah diceritakan oleh H. Ambo Tang bahwa rumah tersebut dijual oleh H. Syarifuddin (Penggugat) dan dibeli oleh H. Ambo Tang sekitar tahun 1980an;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga rumah yang dijual tersebut karena pada saat transaksi pembelian saksi tidak ada dan saksi hanya dengar jika Penggugat sudah jual ke Ambo Tang;
- Bahwa saksi tinggal di jalan Ekonomi sejak tahun 1973 dan jaraknya sekitar 10 meter dari rumah yang dibeli H. Ambo Tang;

Hal. 21 dari 40 hal. Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamahagung.go.id
Bahwa bentuk rumah pada saat H. Ambo Tang membeli dari Syarifuddin adalah rumah batu dan bertingkat serta dasar lantai duanya papan;

- Bahwa saksi mengetahui dulunya yang tinggal di rumah tersebut adalah Penggugat dan setelah dijual ke H. Ambo Tang maka yang tinggal adalah H. Ambo Tang dan juga anaknya bernama H. Dalle dan sekarang yang tinggal adalah cucu H. Ambo Tang bernama H. Sudin (Tergugat I);
- Bahwa seingat saksi rumah tersebut tidak pernah kosong dan selalu ada yang tinggal;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat pernah keberatan saat Tergugat I tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi di Pomalaa kalau orang jual rumah pasti dengan tanahnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai surat-surat rumah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah tersebut sudah ada perubahannya karena sudah direhab oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar jika Penggugat keberatan terhadap tanah yang dijualnya tersebut;

4. Saksi Sukardi. __

- Bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat ada masalah tanah dan rumah yang ditinggali Tergugat I;
- Bahwa letak tanah yang disengketakan di jalan Ekonomi Kelurahan Dawi-dawi Kecamatan Pomalaa Kabupaten Kolaka dengan ukuran 4 x 35 meter, sedangkan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Utara berbatas dengan Syamsuddin.
 - Selatan berbatas dengan jalan Ekonomi.
 - Timur berbatas dengan H. Dg. Manambung.
 - Barat berbatas dengan Sukardi.

Hal. 22 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI

Bahwa saksi tinggal singkat dan berbatasan dengan tanah sengketa sejak tahun 1990 dan rumah yang dipermasalahkan tersebut sudah ada;

- Bahwa sepengetahuan saksi pemilik tanah sengketa sesuai Akta Jual Beli adalah H. Ambo Tang;
- Bahwa pada tahun 1990 yang saksi lihat tinggal di tanah sengketa adalah Hj. Mutiara (istri H. Ambo Tang) dan H. Dalle tetapi H. Dalle hanya sering datang dan saksi tidak tahu apakah bermalam di rumah tersebut atau tidak;
- Bahwa sepengetahuan saksi Hj. Mutiara mempunyai anak bernama H. Dalle, H. Hamka dan Bunga Mawar, sedangkan H. Sudin (Tergugat I) adalah anak dari Bunga Mawar;
- Bahwa yang tinggal di tanah sengketa sekarang ini adalah Tergugat I bersama keluarganya;
- Bahwa saksi pernah mendengar cerita awalnya sekitar tahun 1980an Penggugat (H. Syarifuddin) menjual rumah dan tanahnya 2 (dua) petak, dimana 1 (satu) petak dibeli oleh H. Ambo Tang dan 1 (satu) petaknya lagi dibeli oleh Amin, kemudian Amin menjual kembali tanah tersebut melalui perantara bernama Enre dan orang tua saksi yang membeli rumah tersebut dari Amin melalui Enre lalu saksi tempati rumah tersebut sampai sekarang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan dan berapa harga H. Ambo Tang membeli rumah tersebut;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan oleh H. Hamka Akta Jual Beli antara H. Ambo Tang dengan Penggugat;
- Bahwa sekarang bentuk rumah yang disengketakan sudah tidak sama lagi dengan yang dulu karena sudah dibongkar total dan dibangun yang baru sekitar tahun 2008;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya, Turut Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II telah mengajukan surat bukti berupa:

1. Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 679 atas nama pemegang Hak Syarifuddin, diberi tanda bukti TT.1;

Hal. 23 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id Milik Nomor 01433 atas nama pemegang Hak

Syarifuddin, diberi tanda bukti TT.2;

3. Foto copy Surat Ukur Nomor 113/Dawi-dawi/2018, diberi tanda bukti TT.3;

4. Foto copy Gambar Ukur DI.302:32/2018 Nomor 29/tahun 2018, diberi tanda bukti TT.4;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda TT.1 sampai dengan TT.4 setelah dicocokkan seluruhnya sesuai dengan aslinya dimana keseluruhan bukti surat telah dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain alat bukti tertulis tersebut di atas, Turut Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak tidak mengajukan alat bukti lain selain yang disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas letak dan batas tanah objek sengketa yang menjadi pokok sengketa para pihak, pada hari Jumat tanggal 23 Oktober 2020 Majelis Hakim juga telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II mengajukan kesimpulan secara tertulis sedangkan Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi yang akhirnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk lebih jelasnya dan mempersingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sidang perkara ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan serta turut pula dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Hal. 24 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi melalui masing-masing Kuasanya telah mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa eksepsi Para Tergugat Konvensi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa surat kuasa khusus untuk mengajukan gugatan Penggugat yang di tandai tanggal 09 Juni 2020 adalah salah dan keliru bahkan mengandung cacat hukum, karena kedua Kuasa Hukum bernama Sendy Fery Yoesoef, SH dan Sardin, SH tidak memiliki kapasitas hukum untuk tampil atau ikut didalam menandatangani surat gugatan sebagai penerima Kuasa Hukum Penggugat, sebab di dalam surat kuasa khusus sebagai penerima kuasa hanya menyebutkan dua orang saja yaitu saudara M. Akbar, SH dan saudara Beni Suswanto, SH., M.H;
2. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena Tergugat memperoleh tanah obyek sengketa dari almarhum H. Ambo Tang, sedangkan H. Ambo Tang memiliki ahli waris lainnya berama H. Mustahing dan H. Saenab yang tidak diikutkan sebagai pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat Konvensi pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur, sebab Penggugat hanya secara prematur menyebutkan bahwa tindakan Turut Tergugat telah merugikan Penggugat tanpa menyebutkan kerugian ataupun potensi kerugian apa yang diterima oleh Penggugat dengan mempertimbangkan akibat hukum dari kegiatan pemisahan sertifikat tersebut sebagai salah satu syarat yang wajib dipenuhi sebelum menjatuhkan gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi tersebut, Penggugat Konvensi telah mengajukan tanggapan sebagaimana dalam *repliknya*, pada pokoknya menolak eksepsi Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Hal. 25 dari 40 hal. Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa terhadap tanggapan Penggugat Konvensi (*Replik*) atas eksepsi Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi tersebut Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi telah menanggapi secara tertulis pula (*Duplik*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui yang dimaksud dengan eksepsi dalam konteks hukum perdata secara umum bermakna tangkisan atau bantahan, dan bisa juga berarti pembelaan yang diajukan pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat. Namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas penyusunan gugatan, yaitu gugatan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima. Sehingga dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk bantahan eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat Konvensi poin 1 menurut Majelis Hakim pada dasarnya mempersoalkan mengenai keabsahan surat kuasa yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Kuasa Penggugat Konvensi bersama prinsipalnya. Dengan tidak sahnya surat kuasa tersebut dapat menyebabkan pengajuan gugatan dalam perkara ini dianggap pula tidak sah sehingga gugatan Penggugat Konvensi mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa pemberian kuasa adalah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. Kuasa itu bisa diberikan secara tertulis atau lisan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta bahwa pengajuan gugatan Penggugat Konvensi dalam perkara ini telah dilakukan oleh Kuasa Penggugat Konvensi mewakili Penggugat Konvensi yang ditanda tangani oleh 4 (empat) orang Kuasanya masing-masing bernama M. Akbar, S.H., Beni Suswanto, S.H., M.H., Sendy Fery Yoesoef, S.H., dan Sardin, S.H., selaku Advokat/Pengacara yang berkantor pada kantor Advokat & Konsultan Hukum "M. AKBAR, SH & Partner";

Hal. 26 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Menimbang, bahwa adapun dasar keempat Kuasa tersebut mewakili Penggugat Konvensi dalam mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi adalah berdasar pada surat kuasa khusus tanggal 09 Juni 2020, yang isinya pada pokoknya menyebutkan M. Akbar, S.H., Beni Suswanto, S.H., M.H., Sendy Fery Yoesoef, S.H., dan Sardin, S.H., Keduanya Advokat/Pengacara bertindak untuk dan atas nama Penggugat Konvensi mewakili kepentingan hukum pemberi Kuasa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat kuasa tersebut, secara sepintas tidak ada yang keliru sebab surat kuasa telah memenuhi syarat-syarat dalam pembuatannya yang antara lain: menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan, menyebutkan kompetensi relatif, menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak dan menyebutkan secara ringkas pokok objek sengketa yang diperkarakan. Akan tetapi, dalam surat kuasa tersebut ditemukan kekeliruan dalam menyebutkan jumlah Penerima Kuasa yang seharusnya penerima Kuasa tersebut adalah 4 (empat) orang tetapi tertulis dan disebutkan *Keduanya* Advokat/Pengacara yang dalam arti bahwa penerima kuasa hanya 2 (dua) orang;

Menimbang, bahwa terhadap kekeliruan penulisan atau penyebutan kata *Keduanya* Advokat/Pengacara, yang seharusnya adalah *Keempatnya* Advokat/Pengacara sebab keempat-empatnya benar disebutkan namanya satu persatu dan semuanya telah menandatangani surat kuasa tersebut menurut Majelis Hakim kekeliruan atau kesalahan penulisan tersebut tidaklah boleh diartikan secara sempit kaku (*strict law*) tetapi dapat dimaknai sebagai sesuatu yang lentur (*fleksibel*). Apabila kekeliruan itu sangat kecil dan tidak berarti maka dapat atau harus ditolerir karena kekeliruan tersebut dikategorikan sebagai kesalahan pengetikan, terpenting dalam surat kuasa tersebut adalah Penerima Kuasa adalah benar 4 (empat) orang sebagaimana yang telah disebutkan satu persatu nama-namanya dan juga kenyataannya keempat penerima kuasa tersebut benar menandatangani kuasa dari pemberi Kuasa. Sekiranya penerima kuasa hanya disebutkan 2 (dua) orang saja dan dua orang tersebut yang menandatangani surat kuasa maka selain kedua orang tersebut tidak dapat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* untuk mewakili kepentingan Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa menyangkut eksepsi Para Tergugat Konvensi poin 2 tentang gugatan Penggugat Konvensi kurang pihak, karena Tergugat Konvensi memperoleh tanah obyek sengketa dari almarhum H. Ambotang, sedangkan H.

Hal. 27 dari 40 hal. Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat memiliki ahli waris lainnya bernama H. Mustahing dan H. Saenab yang tidak diikuti juga sebagai pihak Tergugat Konvensi, didalam hukum Perdata dikenal dengan istilah *Plurium Litis Consortium* yang artinya orang yang ditarik sebagai Tergugat (pihak) tidak lengkap (kurang pihak). Ketentuan mengenai penarikan para pihak di dalam sebuah perkara haruslah secara lengkap menyebutkan pihak-pihak yang harus digugat khususnya mengenai pihak yang secara langsung menguasai tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati gugatan Penggugat Konvensi maka diketahui Penggugat Konvensi telah mendudukkan Para Tergugat Konvensi dalam perkara ini karena Para Tergugat Konvensi adalah ahli waris dari almarhum H. Ambotang sebagaimana dalil Posita angka 5;

Menimbang, bahwa terhadap ahli waris almarhum H. Ambotang sebagaimana disebutkan Penggugat Konvensi tersebut diatas, telah dibantah oleh Para Tergugat Konvensi karena menurut Para Tergugat Konvensi masih terdapat ahli waris lainnya yaitu anak H. Ambotang bernama H. Mustahing dan H. Saenab yang saat ini masih hidup yang seharusnya juga ikut didudukkan sebagai pihak. Untuk membuktikan bantahan Para Tergugat Konvensi tersebut dipersidangan Para Tergugat Konvensi telah mengajukan bukti surat bertanda T.3 berupa Surat Keterangan Ahli Waris dan diketahui bahwa Almarhum H. Ambotang memiliki 6 (enam) orang ahli waris masing-masing bernama H. Mustahing, H. Saenab, M. Amin AT, H. Bunga Mawar, H. Ambo Dalle dan H. Hamka;

Menimbang, bahwa meskipun kenyataannya almarhum H. Ambotang memiliki ahli waris lainnya yang tidak ikut digugat oleh Penggugat Konvensi, menurut Majelis Hakim, gugatan Penggugat Konvensi tidaklah kekurangan pihak, sebab berdasarkan fakta, saat ini tanah obyek sengketa yang tinggal dan kuasai adalah Tergugat Konvensi I sedangkan kedudukan ahli waris H. Ambotang baik yang didudukkan sebagai Para Tergugat Konvensi maupun H. Mustahing dan H. Saenab adalah sebagai pihak yang memberikan lokasi tersebut kepada Tergugat Konvensi I sesuai dengan bukti surat bertanda T.4;

Menimbang, bahwa pada dasarnya seluruh ahli waris almarhum H. Ambotang sebagaimana bukti surat bertanda T.4 merasa sudah tidak memiliki kepentingan atas tanah obyek sengketa tersebut karena semuanya telah menyerahkan kepada Tergugat Konvensi I dan dengan adanya penyerahan lokasi

Hal. 28 dari 40 hal. Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung no 28/Pdt.G/2020/PN.Kka. mengenai gugatan ojek sengketa dan ahli waris almarhum H. Ambotang tersebut kepada Tergugat Konvensi I maka sekali lagi menurut pendapat Majelis Hakim meskipun H. Mustahing dan Hj. Saenab tidak didudukkan sebagai pihak, gugatan Penggugat Konvensi tidaklah mengandung kekurangan pihak, terlebih lagi yang menguasai tanah sengketa saat ini adalah Tergugat Konvensi I, dimana pula dalam suatu perkara perdata Penggugatlah yang mempunyai hak dalam menentukan pihak yang akan didudukkan sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat Konvensi menyangkut gugatan Penggugat Konvensi tidak jelas atau kabur, sebab Penggugat Konvensi hanya secara prematur menyebutkan bahwa tindakan Turut Tergugat Konvensi telah merugikan Penggugat Konvensi tanpa menyebutkan kerugian ataupun potensi kerugian apa yang diterima oleh Penggugat Konvensi dengan mempertimbangkan akibat hukum dari kegiatan pemisahan sertifikat tersebut sebagai salah satu syarat yang wajib dipenuhi sebelum menjatuhkan gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca gugatan Penggugat Konvensi telah dijelaskan bahwa kedudukan Turut Tergugat Konvensi adalah pihak yang telah menerbitkan sertifikat 01433 tanggal 14 Februari 2018 atas nama Syarifuddin (Penggugat Konvensi) tanpa sepengetahuan Penggugat Konvensi, yang atas tindakan Turut Tergugat Konvensi tersebut Penggugat Konvensi merasa Turut Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Konvensi (posita gugatan angka 10 dan 17);

Menimbang, bahwa adapun eksepsi yang dimaksud oleh Turut Tergugat Konvensi tersebut menurut Majelis Hakim adalah hal yang perlu dibuktikan mengenai perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat Konvensi kepada Penggugat sehingga menimbulkan kerugian. Penentuan nilai kerugian yang dimaksud oleh Turut Tergugat Konvensi yang harusnya dicantumkan Penggugat Konvensi dalam gugatannya tidaklah menjadi gugatan kabur karena penentuan nilai kerugian diserahkan kepada Penggugat Konvensi apakah akan mencantumkan nilai kerugian ataukah tidak. Sekalipun Penggugat Konvensi tidak menyebutkan nilai kerugian maka gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat dikategorikan sebagai gugatan cacat formil;

Hal. 29 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat Konvensi memiliki sebidang tanah perumahan seluas 490 M² (empat ratus sembilan puluh meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 679 tanggal 27 November 1996 yang terletak di Jalan Ekonomi Kelurahan Dawi-dawi Kecamatan Pomalaa, yang diperoleh Penggugat Konvensi dari Salawo berdasarkan Surat Keputusan Hak Milik Tanah tanggal 31 Mei 1977. Namun, pada tanggal 13 Maret 1980 almarhum H. Ambotang selaku Pewaris Para Tergugat Konvensi telah mempunyai Akta Jual Beli (AJB) dengan Nomor 35/AJB/1980 terhadap sebagian bidang tanah perumahan Penggugat Konvensi tersebut yang saat ini menjadi objek sengketa dengan luas 4 x 35 meter persegi sedangkan Penggugat Konvensi tidak pernah sama sekali mengalihkan sebagian tanah perumahan milik Penggugat Konvensi tersebut kepada almarhum H. Ambotang dimana dalam *Repliknya* Penggugat Konvensi menyatakan bahwa surat Akta Jual Beli tersebut diduga palsu serta Penggugat Konvensi hanya menjual 2 (dua) petak rumahnya tanpa tanahnya kepada Dg. Manambung. Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi telah pula melakukan perbuatan melawan hukum karena tanah obyek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat Konvensi telah menerbitkan sertifikat Hak Milik No. 1433 seluas 140 M² (seratus empat puluh meter persegi) atas nama Syarifuddin (Penggugat) yang merupakan pemisahan dari sertifikat nomor 679 atas nama Syarifuddin (Penggugat);

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi tersebut, Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi telah mengajukan bantahannya yang didasarkan dalil-dalil pada pokoknya bahwa tidak benar Penggugat Konvensi memiliki tanah perumahan seluas 490 M² (empat ratus sembilan puluh meter persegi) sebab Penggugat Konvensi telah mengalihkan sebagian tanahnya kepada H. Ambotang seluas 4 x 35 meter yaitu 140 meter persegi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 35/AJB/1980 tertanggal 13 maret 1980 dan kepada Muh Amin. H.M. Sain seluas 4 x 35 meter berdasarkan akta jual beli

Hal. 30 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 31/Pdt.G/2020/PN.Kka tanggal 13 maret 1980, maka dengan demikian sisa tanah Penggugat Konvensi berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 679 tahun 1996 seluas 210 meter persegi yang ditempati perumahan Penggugat Konvensi sekarang. Para Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Konvensi karena sertifikat tanah obyek sengketa Nomor 01433 seluas 140 M² (seratus empat puluh meter persegi) tercatat atas nama Syarifuddin (Penggugat Konvensi) yang terbit atas pemisahan dari sertifikat Nomor dilakukan atas sepengetahuan Penggugat Konvensi dimana penerbitan sertifikat tersebut telah sesuai pula dengan prosedur dan peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil gugatan Penggugat Konvensi dan dalil jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi, ditemukan keadaan-keadaan yang telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa tanah obyek sengketa terletak di jalan Ekonomi Kelurahan Dawi-dawi Kecamatan Pomalaa Kabupaten Kolaka, berukuran 4 x 35 M² atau seluas 140 M² (seratus empat puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Sudirman/Pagar Batako.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan H. Dg Manabung.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Ekonomi.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan M. Amin Sain yang ditempati oleh Sumi dan Sukardi.
- Bahwa pada tanggal 13 Maret 1980 almarhum H. Ambotang mempunyai Akta Jual Beli (AJB) dengan Nomor 35/AJB/1980 terhadap tanah obyek sengketa;
- Bahwa tanah obyek sengketa telah bersertifikat Hak Milik Nomor 01433 tanggal 14 Februari 2018 atas nama Syarifuddin (Penggugat Konvensi) yang merupakan pemisahan dari sertifikat Hak Milik Nomor 679 tanggal 27 November 1996 atas nama Syarifuddin (Penggugat Konvensi) dengan ukuran 490 M² (empat ratus sembilan puluh meter persegi);
- Bahwa Penggugat Konvensi memperoleh tanah berukuran 490 M² (empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang saat ini sebagian telah menjadi obyek sengketa dari Sallawe berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Provinsi Sulawesi Tenggara, Surat Keputusan Hak Milik Tanah tanggal 31 Mei 1977. No.36/P/HM/1977 atas nama Syarifuddin;

Hal. 31 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Bahwa Para Tergugat Konvensi yaitu Tergugat Konvensi I sampai dengan V adalah ahli waris dari almarhum H. Ambotang;

- Bahwa tanah obyek sengketa yang diatasnya berdiri 1 (satu) buah bangunan rumah saat ini dikuasai oleh Tergugat Konvensi I atas dasar warisan dan pemberian dari almarhum H. Ambotang serta ahli waris H. Ambotang yaitu Tergugat Konvensi II sampai V;

Menimbang, bahwa selain hal-hal yang diakui dan telah menjadi fakta hukum yang tidak perlu lagi dipertimbangkan mengenai kebenarannya tersebut di atas, Para Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi juga membantah dalil gugatan Penggugat Konvensi lainnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 Rbg jo. 1865 KUHPdata, menyebutkan "*barang siapa yang beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan yang menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain harus membuktikan hak atau keadaan itu*", dengan ini Majelis Hakim membebaskan pembuktian kepada masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jawab yang diajukan oleh Penggugat Konvensi dan Para Tergugat serta Turut Tergugat Konvensi, maka yang menjadi permasalahan perkara ini adalah **mengenai sengketa hak milik atas tanah**, oleh karena itu yang harus dibuktikan adalah apakah Para Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum karena Penggugat Konvensi sebagai pemilik tanah obyek sengketa tidak pernah mengalihkan tanah miliknya tersebut kepada almarhum H. Ambotang berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 35/AJB/1980 yang diduga palsu dan Penggugat Konvensi hanya mengalihkan kepada Dg. Manambung, ataukah sebaliknya Para Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum pada Penggugat Konvensi karena Para Tergugat Konvensi sebagai pemilik tanah obyek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 35/AJB/1980?;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi telah mengajukan bukti-bukti yaitu berupa bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.6 serta menghadapkan 1 (satu) orang saksi di persidangan bernama Akbar. Sementara itu untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya Para Tergugat Konvensi telah mengajukan bukti-bukti yaitu berupa bukti surat bertanda T.1 sampai dengan T.5 serta menghadapkan 4 (empat) orang saksi di persidangan masing-masing bernama Sitti Rahmawati, Muh. Gasmin, Andi M. Nurdin dan Sukardi, sedangkan Turut Tergugat mengajukan bukti surat bertanda TT.1 sampai dengan TT.4;

Hal. 32 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa telah menjadi fakta bahwa tanah obyek sengketa semula adalah bagian dari tanah milik Penggugat Konvensi yang diperoleh dengan jalan membeli dari Sallawe berdasarkan Akta Jual Beli Nomor Agn.2/KK/AJB/1976 tanggal 16 Maret 1976 dan Surat Keputusan Hak Milik Tanah nomor 36/P/HM/1977 tanggal 31 Mei 1977 atas nama Syarifuddin. Fakta tersebut dibuktikan oleh Penggugat Konvensi dengan mengajukan bukti surat bertanda P.1 dan P.2, yang kemudian atas kepemilikan tanah tersebut telah terbit sertifikat Nomor 679 tanggal 27 November 1996 atas nama Syarifuddin (Penggugat Konvensi) dengan ukuran 490 M² (empat ratus sembilan puluh meter persegi) sesuai dengan bukti surat bertanda P.5 dan TT.1;

Menimbang, bahwa terhadap tanah yang dimiliki oleh Penggugat Konvensi sejak tahun 1976 sesuai bukti surat bertanda P.1 dan P.2 tersebut sebagian tanah miliknya telah dialihkan kepada H. Dg Manambung pada tanggal 31 Oktober 1977 berdasarkan bukti surat bertanda P.3 berupa kwitansi dan P.4 berupa Surat Pernyataan Persetujuan tanggal 23 Januari 2009 yang isinya pada pokoknya Penggugat Konvensi telah menjual 2 (dua) petak rumah permanen bertingkat miliknya yang masing-masing berukuran 4 x 8 meter perpetak namun tidak termasuk lokasi rumah/tanah;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P.3 dan P.4 tersebut khususnya mengenai penjualan rumah milik Penggugat Konvensi kepada H. Dg. Manambung, sejalan pula dengan keterangan saksi Akbar di persidangan yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi pernah diceritakan oleh Penggugat Konvensi ketika saksi mengambil gaji di rumah Penggugat Konvensi karena Penggugat Konvensi bertugas sebagai Juru Bayar di kantor tempat saksi bekerja bahwa Penggugat Konvensi telah menjual rumahnya kepada orang yang berprofesi sebagai penjual daging bernama Dg. Manambung;

Menimbang, bahwa selain bukti surat P.3 dan P.4 serta saksi Akbar, Penggugat Konvensi tidak mengajukan bukti lainnya terkait penjualan tanah miliknya kepada H. Dg.. Manambung, sehingga Majelis Hakim akan menguraikan lebih jauh bukti-bukti tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari bukti P.3 berupa kwitansi penjualan rumah petak milik Penggugat Konvensi kepada Daeng Manambung telah diperoleh keadaan bahwa benar Penggugat Konvensi menjual rumahnya kepada H. Dg Manambung dengan ukuran 4 x 8 meter sebanyak 2 (dua) petak dan penjualan tersebut telah pula ditandatangani oleh kedua belah pihak, meskipun dalam bukti surat bertanda

Hal. 33 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (Tergugat Konvensi I) namun Tergugat Konvensi I tidak membubuhkan tanda tangannya sebagai tanda persetujuan akan surat yang telah dibuat tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti surat dan saksi Akbar yang telah diajukan oleh Penggugat Konvensi tersebut fakta Penggugat telah mengalihkan 2 (dua) rumah petak miliknya telah sesuai dengan dalil gugatan Penggugat Konvensi, akan tetapi akan dipertimbangkan lebih lanjut apakah pengalihan rumah petak tersebut kepada Dg. Manabung adalah bagian dari tanah obyek sengketa yang saat ini dikuasai oleh Para Tergugat Konvensi ataukah tidak, untuk itu akan dipertimbangkan pula bukti-bukti Para Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.1 diketahui bahwa telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat Konvensi dengan H. Ambotang sesuai Akta Jual Beli Nomor 35/AJB/1980 tanggal 13 Maret 1980 yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak dimana Kepala Kecamatan Wundulako selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan disaksikan Kepala Desa Dawi-dawi dan Kepala RK VIII. Dalam jual beli tanah tersebut disebutkan luas tanah yang menjadi obyek jual beli adalah 4 x 35 M² atau 140 meter persegi yang batas-batasnya yaitu Utara dengan Mustaming, Timur dengan H. Dg Manabung, Selatan dengan jalan raya dan Barat dengan H. Sain;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Akta Jual Beli sebagaimana bukti surat bertanda T.1 maka diketahui obyek jual beli sebagaimana disebutkan adalah tanah obyek sengketa yang saat ini dipermasalahkan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat adanya jual beli atas tanah obyek sengketa dari Penggugat Konvensi kepada almarhum H. Ambotang, di persidangan Para Tergugat Konvensi telah pula menghadirkan saksi Andi. M. Nurdin dan Sukardi yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mendengar tanah obyek sengketa dibeli oleh almarhum H. Ambotang dari Penggugat Konvensi pada sekitar tahun 1980an dan para saksi mengetahui sejak tanah sengketa tersebut dibeli, almarhum H. Ambotang bersama istri dan anak-anaknya hingga saat ini Tergugat Konvensi I menempati rumah dan tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa saksi Sitti Rahmawati dan Muh. Gasmin di persidangan pada pokoknya menerangkan bahwa para saksi mengetahui mengenai Akta Jual Beli atas nama H. Ambotang karena saksi Muh. Gasmin pernah menemui Tergugat Konvensi I ke kantor Kecamatan tempat saksi Sitti Rahmawati bekerja untuk

Hal. 34 dari 40 hal. Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.

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

putusan yang telah dibuat kemudian saat berada di kantor Kecamatan, saksi Sitti Rahmawati mencari arsip Akta Jual Beli atas nama H. Ambotang dan setelah menemukan Akta Jual Beli tersebut saksi Sitti Rahmawati memberikannya kepada Tergugat Konvensi I;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan juga bukti surat bertanda T.1 semakin mempertegas bahwa benar tanah obyek sengketa tersebut telah terjadi peralihan jual beli dari pemiliknya semula yaitu Penggugat Konvensi kepada almarhum H. Ambotang yang merupakan orang tua dari Tergugat Konvensi II sampai dengan Tergugat Konvensi V sesuai dengan bukti surat bertanda T.3 berupa Surat Keterangan Ahli Waris. Bahwa kebenaran telah terjadinya jual beli tersebut tidak hanya didasarkan pada bukti surat Akta Jual Beli tetapi diperoleh pula dari keterangan saksi Sitti Rahmawati dan Muh. Gasmin karena ternyata arsip Akta Jual Beli tersebut berada atau tersimpan di kantor Kecamatan, seandainya memang benar jual beli tanah sengketa tidak pernah ada atau direkayasa maka tentu salinan Akta Jual Beli tersebut tidak akan ada di kantor Kecamatan sebagai arsip;

Menimbang, bahwa terhadap tanah obyek sengketa, Turut Tergugat Konvensi telah menerbitkan sertifikat pemisahan Nomor 01433 tahun 2018 atas nama Syarifuddin (Penggugat Konvensi) dari sertifikat Nomor 679 tahun 1996 yang juga pemegang haknya adalah H. Syarifuddin sesuai dengan bukti surat bertanda TT.1, TT.3 dan P.5;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti baik bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Bahwa awalnya Penggugat Konvensi memiliki sebidang tanah berukuran 490 M² (empat ratus sembilan puluh meter persegi) atas dasar membeli dari Sallawe pada tahun 1976 kemudian Penggugat Konvensi sempat menjual 2 (dua) buah petak rumahnya masing-masing berukuran 4 x 8 meter kepada H. Dg Manabung pada tahun 1977 yang sampai saat ini H. Dg. Manabung masih pula menguasai tanah tersebut dibuktikan dengan adanya fakta bahwa disekitar tanah obyek sengketa yaitu bagian Timur sesuai dalil posita gugatan Penggugat Konvensi maupun bukti-bukti surat yang menyebutkan bahwa H. Dg. Manabung memiliki tanah disekitar tanah obyek sengketa yang saat ini dikuasai Tergugat Konvensi I;

Bahwa selain Penggugat Konvensi telah menjual kepada H. Dg. Manabung tersebut, pada tahun 1980 Penggugat Konvensi juga telah menjual sebagian tanah miliknya yang saat ini menjadi tanah obyek sengketa kepada orang

Hal. 35 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Tergugat Konvensi I sampai V bernama almarhum H. Ambotang dengan dibuktikan dalam Akta Jual Beli (AJB), selanjutnya pada tahun 1996 telah terbit sertifikat tanah milik Penggugat Konvensi yang luasnya 490 M² (empat ratus sembilan puluh meter persegi) termasuk didalamnya tanah obyek sengketa, namun pada tahun 2018 telah terbit lagi sertifikat pemisahan tanah obyek sengketa Nomor 01433 dengan nama Penggugat Konvensi pula;

Bahwa semenjak almarhum H. Ambotang membeli tanah obyek sengketa dari Penggugat Konvensi pada tahun 1980 ditemukan fakta bahwa almarhum H. Ambotang menempati lokasi tanah sengketa tersebut bersama dengan istri dan anak-anaknya hingga sekarang ini dikuasai oleh Tergugat Konvensi I atas dasar persetujuan ahli waris H. Ambotang sesuai bukti surat bertanda T.5, dimana tidak ditemukan adanya keberatan dari Penggugat Konvensi sejak awal tinggalnya H. Ambotang tersebut, sehingga menimbulkan tanda tanya jika benar tanah obyek sengketa tidak pernah dialihkan Penggugat Konvensi kepada H. Ambotang mengapa sejak tahun 1980 Penggugat Konvensi tidak pernah berkeberatan atas tinggalnya H. Ambotang sampai meninggal beserta keluarganya di tanah tersebut;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi bertanda T.1 berupa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 35/AJB/1980 merupakan suatu dokumen autentik karena Akta Jual Beli tersebut dibuat dan ditandatangani oleh masing-masing pihak dengan diketahui/dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi tidak ada bukti yang dapat melemahkan mengenai Akta Jual Beli antara Penggugat Konvensi dan almarhum H. Ambotang tahun 1980 termasuk Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan mengenai Akta Jual Beli tersebut palsu. Sekiranya Penggugat Konvensi menganggap bahwa Akta Jual Beli tersebut palsu maka Penggugat Konvensi haruslah membuktikan mengenai kebenaran pemalsuan tersebut dengan mengajukan hasil Laboratorium maupun putusan pidana, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1974K/PDT/2001, sehingga Akta Jual Beli tersebut dianggap sebagai dokumen yang sah secara hukum;

Menimbang, bahwa mengenai dalil gugatan Penggugat Konvensi yang menyatakan bahwa terbitnya sertifikat pemisahan Nomor 01433 tanpa sepengetahuan Penggugat Konvensi, Majelis Hakim meragukannya, sebab berdasarkan bukti surat bertanda TT.3 berupa sertifikat Nomor 01433 dijelaskan dalam surat ukurnya bahwa penunjukkan batas-batas dilakukan oleh Syarifuddin (Penggugat Konvensi) yang diketahui oleh pihak-ihak yang berbatasan yaitu Sudirman, Majid dan H. Dg. Manambung. Terlebih lagi berdasarkan bukti surat

Hal. 36 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bahwa pemohon dalam gambar ukur tanah adalah Penggugat Konvensi sendiri (H. Syarifuddin);

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas dengan melandaskan pada alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi dan Para Tergugat serta Turut Tergugat Konvensi di persidangan, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat Konvensi tidak mampu membuktikan dalil gugatannya mengenai kepemilikan tanah obyek sengketa yang tidak pernah dijual kepada H. Ambotang tetapi faktanya dalil mengenai Penggugat hanya menjual kepada H. Dg. Manabung adalah lokasi yang bukan lokasi tanah sengketa karena ukuran yang dijual Penggugat Konvensi berbeda dengan ukuran tanah sengketa dan kenyataannya lokasi tanah H. Dg. Manabung bersebelahan dengan tanah sengketa. Sebaliknya Para Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi berdasarkan bukti-buktinya mampu meneguhkan dalil bantahannya tentang penguasaan tanah obyek sengketa yang bersumber dari jual beli antara Penggugat Konvensi dengan almarhum H. Ambotang pada tahun 1980 sesuai Akta Jual Beli Nomor 35/AJB/1980 yang selanjutnya atas tanah sengketa telah terbit pemisahan sertifikat dengan nomor 01433 tahun 2018 atas nama Syarifuddin (Penggugat Konvensi);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang bersumber dari bukti surat dan adanya penguasaan Para Tergugat Konvensi secara sah atas tanah sengketa yang dimulai sejak jual beli terjadi tahun 1980 sampai saat ini, maka terjawablah sudah pokok permasalahan dalam perkara *a quo* jika segala tindakan Para Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi tidaklah bertentangan dengan hak Penggugat serta Para Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Konvensi sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan tuntutan pokoknya yaitu adanya perbuatan melawan hukum, maka tuntutan Penggugat Konvensi lainnya tidak perlu dipertimbangkan satu persatu lagi karena telah menjadi tidak relevan dan haruslah ditolak seluruhnya;

Hal. 37 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang tidak dipertimbangkan dalam putusan ini dianggap dikesampingkan karena tidak berkenaan secara langsung dengan pokok sengketa dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI:

Dalam Eksepsi

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi Tersebut, Tergugat Rekonvensi II mengajukan eksepsi pada pokoknya Para Penggugat Rekonvensi tidak mampu menetapkan secara tegas mengenai kedudukan para pihak dalam gugatannya dimana posita gugatan Rekonvensi hanya disebutkan bahwa pihak dalam gugatan Rekonvensi adalah Para Tergugat Konvensi sebagai Para Penggugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi sebagai Tergugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat Konvensi sebagai Tergugat Rekonvensi II;

Menimbang, bahwa pada dasarnya Ekspesi yang dimaksud oleh Tergugat Rekonvensi II menurut Majelis Hakim adalah adanya kekeliruan dari Para Penggugat Rekonvensi dalam menentukan kedudukan para pihak dalam gugatan Rekonvensinya khususnya Tergugat Rekonvensi II yang pada akhirnya berimplikasi pada formalitas penyusunan gugatan Rekonvensi, untuk itu akan di pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa perihal gugat menggugat, gugat balasan, gugat balik atau gugat dalam Rekonvensi diatur dalam Pasal 157 dan Pasal 158 RBg. Kedua Pasal tersebut memberi kemungkinan bagi Tergugat atau Para Tergugat, apabila ia atau mereka menghendaki dalam semua perkara untuk mengajukan gugat balasan/gugat balik terhadap Penggugat ;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi adalah gugatan yang diajukan pihak Tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan pihak Penggugat kepadanya atau dengan kata lain merupakan gugatan balik dari Tergugat asal kepada Penggugat asal dalam perkara yang sedang diperiksa diantara mereka;

Hal. 38 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa dalam gugatan Konvensi perkara ini telah disebutkan bahwa yang menjadi Tergugat Konvensi adalah Para Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi, akan tetapi ternyata Para Tergugat Konvensi telah mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) dengan kedudukan Para Tergugat Konvensi sebagai Para Penggugat Rekonvensi sedangkan Penggugat dan Turut Tergugat konvensi masing-masing sebagai Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan kedudukan pihak dalam gugatan Rekonvensi ini ternyata Para Penggugat Rekonvensi mendudukkan Turut Tergugat Konvensi sebagai pihak Tergugat Rekonvensi II, sehingga terjadi kekeliruan atau tidak sejalan dengan maksud dari suatu gugatan Rekonvensi sebagaimana disebutkan diatas, yaitu sesama Tergugat atau Turut Tergugat dalam gugatan Konvensi tidak dapat didudukkan sebagai lawan atau pihak Tergugat dalam gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat Konvensi didudukkan sebagai pihak Tergugat Rekonvensi II oleh Para Penggugat Rekonvensi maka menurut Majelis Hakim formalitas penyusunan kedudukan dalam gugatan Rekonvensi ini terjadi kekeliruan sehingga eksepsi Tergugat Rekonvensi II dinyatakan dikabulkan;

Dalam Pokok Perkara

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

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat Rekonvensi II dikabulkan karena kekeliruan kedudukan pihak dalam gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi maka Gugatan Rekonvensi (gugatan balasan) Para Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I ditolak seluruhnya maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I berada pada pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini;

Hal. 39 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 1365/Klata/2020/PT.3A/2020. Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta peraturan Perundang-undangan dan ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Rekonvensi II;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.756.000,00 (tiga juta tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kolaka, pada hari Senin, tanggal 14 Desember 2020, oleh Ignatius Ariwibowo, S.H., sebagai Hakim Ketua, Suhardin Z. Sapaa, S.H., dan Basrin, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 21 Desember 2020 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut, Sjahrul, S.H. Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim- hakim Anggota

Hakim Ketua,

Hal. 40 dari 40 hal. Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Suhardin Z. Sapaa, S.H.

Ignatius Ariwibowo, S.H.

Basrin, S.H.,

Panitera Pengganti

Sjahrul, S.H.

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Proses	Rp. 50.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp.1.150.000,00
4. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.2.510.000,00
5. Redaksi	Rp. 10.000,00
6. <u>Materai</u>	<u>Rp. 6.000,00</u>

Jumlah Rp.3.756.000,00

(tiga juta tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah).

Hal. 41 dari 40 hal.Putusan.No.28/Pdt.G/2020/PN.Kka.