



PUTUSAN

Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Dompu yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Ilham H. Yakub, S.T., bertempat tinggal di Jalan Rabalaju No. 20, RT. 001, RW. 001, Desa Kandai 1, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, Provinsi Nusa Tenggara Barat, email syamsuljahidin1@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syamsul Jahidin, S.I.Kom., S.H., M.M., dkk., advokat pada kantor hukum ANF & Partners yang beralamat di Jalan Gilli Gede No. 23, Kelurahan Kr. Baru, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, email Anflawyer@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 004/SKK/ANF/MTR/II/2024 tanggal 15 Mei 2024, sebagai Penggugat;

lawan:

- Nuraini**, bertempat tinggal di Dusun O'o Barat, RT. 006, RW. 005, Desa O'o, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, Provinsi Nusa Tenggara Barat, email aizarani85@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muktamar, S.H., advokat pada kantor hukum Muktamar & Associates yang beralamat di Jalan Pinus No. 11, Kelurahan Dorotangga, Kabupaten Dompu, Provinsi Nusa Tenggara Barat, email aizarani853@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B-0105. MTR.Ass.003.2024 tanggal 21 Maret 2024, sebagai Tergugat;
- Sudarmawan, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Nusantara No. 29, Kelurahan Bada, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, Provinsi Nusa Tenggara Barat, email sudarmawan_sh@yahoo.co.id, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ilham, S.H., advokat pada

Halaman 1 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kantor hukum Ilham Ilyas, S.H. & Rekan yang beralamat di Jalan K.H. Ahmad Dahlan No. 34, Lingkungan Rato, RT. 010, RW. 004, Kelurahan Karijawa, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, Provinsi Nusa Tenggara Barat, email ilhamilyas120@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 05/SKK/DPU/IV/2024 tanggal 23 April 2024, sebagai Tergugat I;

dan;

- Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dompu**, beralamat di Jalan Kandai II, Desa Kandai, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, Provinsi Nusa Tenggara Barat, email m.muslihudin.khosyiani@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rio Praditya Hidayat S.H. dkk., berkedudukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu, Jalan Kakatua No. 5, Dompu, email m.muslihudin.khosyiani@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor MP/02.01/234-52.05/IV/2024 tanggal 22 April 2024, sebagai Turut Tergugat I;
- PT. Macmahon Mining Services**, beralamat di The Energy Building lantai 25, Jalan Jend. Sudirman, Kav. 52-53, Kota Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta, 12190, email boypingka26@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Boy Sabar P. yang beralamat di Jalan Lapangan Roos No. VII/41, RT. 010, RW. 005, Kelurahan Bukit Duri, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, email boypingka26@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor CORP-COM-12.03.0061-V-2024-MMS tanggal 15 Mei 2024, sebagai Turut Tergugat II;
- PT. Sumbawa Timur Mining**, beralamat di Sequis Tower, Lantai 29, Jl. Jend. Sudirman No. 71, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, email tanta.skober@vale.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Kenny Rizki Daeng Macallo, S.H., dkk., advokat pada kantor hukum MHMS Advocates yang beralamat di Graha CIMB

Halaman 2 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Niaga, Lantai 2, Jl. Jend. Sudirman Kav. 58, Jakarta, *email* dionreinaldo@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 189/IV/2024/STM/BE tanggal 26 Maret 2024, sebagai Turut Tergugat III;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 1 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu pada tanggal 13 Maret 2024 dengan Nomor Register 8/Pdt.G/2024/PN Dpu, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Dalam Posita:

1. Bahwa, Penggugat Ilham H. Yakub, ST mengenal dengan baik H. Yasin Husen bertempat tinggal di Dusun Nanga Doro, Desa Hu'u, Kec. Hu'u, Kab. Dompu yang di mana tanah tersebut sudah memiliki alas hak sertifikat atas nama H. Yasin Husein, yang diterbitkan pada tahun 2003;
2. Bahwa, H. Yasin Husen memiliki sebidang Tanah Pertanian yang telah memiliki isertifikat yang terletak di Desa Hu'u, Kec. Hu'u, Kab. Dompu dengan Nomor Sertifikat Hak milik (SHM) 388, Surat ukur No 235/Hu'u tertanggal 24 Desember 2003 dengan luas 18.920 M2;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik bpk Syafrudin H. kahar, Bpk Yasin A Majid, Dan Bpk M Tayeb Suru;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Bp Arifin Mahmud;
 - Sebelah Timur : Tanah milik Herman Ismail;
 - Sebelah Barat : Tanah milik Arifin Mahmud;
3. Bahwa, Penggugat Ilham H. Yakub, ST membeli sebidang tanah yang terletak di Desa Hu'u, Kec. Hu'u, Kab. Dompu yang telah disertifikat Hak Milik atas Nama H. Yasin Husen dengan Nomor Sertifikat Hak milik (SHM) 388

Halaman 3 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 24 Desember 2003 dengan luas 18.920 M2 (Delapan Belas Ribu Sembilan ratus dua puluh meter persegi) dengan harga Rp. 17.000.000, (Tujuh Belas Juta Rupiah) sesuai dengan Kwitansi yang di tanda tangani (ttd) tertanggal 15 Maret 2011;

4. Bahwa, berdasarkan kesepakatan yang tertuang didalam Kwitansi tertanggal 15 Maret 2011 tersebut kemudian Penggugat Ilham H. Yakub, ST Bersama - sama H. Yasin Husen mendatangi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan atas nama Zunaidin, B.Sc., S.H untuk membuat atau menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) atas tanah Nomor Sertifikat Hak milik (SHM) 388;
5. Bahwa, pada hari Kamis tanggal 12 Februari 2016 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zunaidin, B.Sc., S.H mengeluarkan / Menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) dengan No. 06/II.PPAT/2016 sesuai dengan permintaan dari bersama H. Yasin Husen. Selaku pemilik Sertifikat Hak milik (SHM) 388. Bersama – sama dengan Penggugat Ilham H. Yakub, ST;
6. Bahwa, pada Bulan Juni tahun 2016 “ H.Yasin Husen” meninggal dunia dikarenakan kecelakaan dan meninggalkan 3 (tiga) orang anak yang bernama:
 - Abdul Rahman;
 - Siti Rahmah;
 - Samsul Rizal;
7. Bahwa, Tanpa sepengetahuan dan pemberitahuan kepada Pengugat Ilham H. Yakub, ST, Tergugat atas nama “Nuraini” mendatangi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bernama Sudarmawan. SH.M.Kn selaku tergugat I untuk membuat Akta Jual Beli (AJB);
8. Bahwa, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sudarmawan. SH.M.Kn Tergugat I menerbitkan/mengeluarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 08/2021 tertanggal 18 Januari 2021 dengan berdasarkan bahwa salah seorang anak dari (Alm) H. Yasin Husen yang bernama Abdul Rahman menjual tanah milik Ayahnya yang bernama H. Yasin Husen yang terletak di Desa Hu’u, Kec. Hu’u, Kab. Dompu yang di dapat berdasarkan Hak waris.Yang selanjutnya disebut sebagai: OBYEK SENGKETA;

Halaman 4 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa, berdasarkan keterangan dari anak dari H. Yasin Husen dan Alm siti Aminah yang bernama Abdul Rahman yang tertuang dalam surat Pernyataan tertanggal 13 Februari 2023 yang menyatakan bahwa tidak pernah mengajukan permohonan dan tidak pernah mengurus surat-surat:
 - a) Tidak pernah Mengurus surat keterangan/ Pernyataan ahli waris dari Alm. H. Yasin Husen dan Alm. ST. Aminah baik untuk diri sendiri maupun bersama dengan saudara yang lain sesuai dengan yang tertuang dalam pont No. 6;
 - b) Tidak pernah mengajukan Permohonan perubahan nama sertifikat dari H. Yasin Husen ke nama Abdur Rahman ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Dompu maupun kantor lain;
 - c) Tidak pernah mengajukan Jual beli atas tanah tersebut ke ibu Nuraini maupun orang lain baik secara dibawah tangan melalui kantor desa ataupun kantor Notaris/PPAT manapun;
 - d) Tidak pernah mengajukan permohonan Maupun surat lain yang digunakan untuk dialihkannya kepemilikan alas hak tanah milik Ilham H. Yakub, ST yang pernah di beli dari Alm. H. Yasin Husen;
10. Bahwa, karena cara perolehan Obyek Sengketa oleh Tergugat "Nuraini" bertentangan dengan yang dijelaskan di dalam poin ke – 9 (Sembilan) di dalam gugatan ini, Maka penguasaan tersebut oleh Tergugat adalah penguasaan tanpa hak dan bertentangan dengan Hukum, Maka perbuatan Tergugat "Nuraini" secara terang merupakan perbuatan melawan hukum. Karena ahli waris dari H Yasin Husen yaitu Abdul Rahman Tidak mengetahui tanah tersebut akan di balik nama oleh Tergugat;
11. Bahwa, Di jelaskan di dalam poin ke – 9 (Sembilan) di dalam gugatan ini, ahli waris dari H Yasin Husen yaitu Abdul Rahman Tidak pernah melakukan transaksi atau jual beli obyek tersebut dengan Tergugat "Nuraini" yang menjadikan alas hak hukum;
12. Bahwa, karena pembuatan Akta Jual Beli (AJB) No. 08/2021 tertanggal 18 Januari 2021 yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat I Sudarmawan. SH.M.Kn cacat secara hukum dalam penerbitan Akta Jual Beli (AJB) yang

Halaman 5 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimohonkan oleh pemohon yaitu Tergugat "Nuraini" haruslah dinyatakan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat secara hukum atau tidak memiliki pembuktian hukum yang mengikat;

13. Bahwa, penerbitan Pendaftaran Peralihan sertifikat berdasarkan Pewarisan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I yang mana tidak menerapkan faktor ke hati-hatian / cacat secara hukum dalam penerbitan sertifikat yang dimohonkan oleh pemohon yaitu Tergugat "Nuraini" sehingga secara tanggung renteng sertifikat tersebut haruslah dinyatakan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat secara hukum atau tidak memiliki pembuktian hukum yang mengikat;
14. Bahwa, Penggugat telah berusaha menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan, akan tetapi tidak mendapatkan tanggapan dari Tergugat, sehingga dengan terpaksa Penggugat mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Dompus;
15. Bahwa, Menurut informasi yang di dapatkan oleh penggugat, Tergugat telah menyewakan Tanah (Obyek Sengketa) tersebut kepada PT MACMAHON MINING SERVICES., Sehingga sangat terang Penggugat sangat merasa dirugikan secara materil;
16. Bahwa ketentuan Perbuatan Melawan Hukum juga didukung oleh doktrin hukum maupun yurisprudensi, dalam perkara Lindenbaum Cohen pada Tahun 1919, terdapat 4 kriteria perbuatan melawan hukum yaitu:
 - a) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - b) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
 - c) Bertentangan dengan kesusilaan;
 - d) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;
17. Bahwa menurut pendapat Munir Fuady dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum", penerbit PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 2005, hlm. 73, menyebutkan bahwa dalam ilmu hukum diajarkan agar suatu perbuatan dapat dianggap sebagai kelalaian, memenuhi unsur pokok sebagai berikut:
 - Adanya suatu perbuatan atau mengabaikan sesuatu yang semestinya dilakukan;

Halaman 6 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Adanya suatu kewajiban kehati-hatian (*duty of care*);
- Tidak dijalankan kewajiban kehati-hatian tersebut;
- Adanya kerugian bagi orang lain;
- Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan atau tidak melakukan perbuatan;
- dengan kerugian yang timbul;

18. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara, apabila unsur kesalahan itu dilakukan baik dengan sengaja atau dilakukan karena kealpaan, akibat hukumnya adalah sama, yaitu bahwa si pelaku tetap bertanggung jawab untuk membayar kerugian atas kerugian yang diderita oleh orang lain, yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan karena kesalahan si pelaku;

19. Bahwa adanya unsur sebab-akibat untuk memenuhi pasal 1365 KUHPerdara dimaksudkan untuk melihat terdapat hubungan kausal antara kesalahan yang dilakukan dengan kerugian yang ditimbulkan, sehingga dengan demikian Tergugat I dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya. Bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan hukum karena mengeluarkan / menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) No. 08/2021, maka jelas sanksi dalam pasal 1365 KUHPerdara dapat diterapkan karena menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Dalam hal ini, jelaslah terbukti bahwa hubungan antara kerugian yang diderita oleh Penggugat, adalah akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I;

20. Bahwa dengan terpenuhinya keempat unsur di atas, yakni: unsur perbuatan melawan hukum, unsur kesalahan, unsur kerugian dan unsur hubungan sebab akibat antara kesalahan dengan kerugian yang ditimbulkan, maka Tergugat I secara nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum;

21. Bahwa pasal 1366 "setiap orang bertanggung jawab tidak hanya untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya tetapi juga disebabkan oleh kelalaiannya";

Halaman 7 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa, berdasarkan pasal 1367 KUHPerdata: “seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dibawah pengawasannya”;
23. Bahwa Penggugat telah merasa di rugikan baik secara Materil dan Imateril. Berdasarkan dalil gugatan yang kami sampaikan patut kiranya tergugat melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan rumusan pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi:
“Perbuatan yang di lakukan dengan sengaja ataupun di lakukan kurang hati-hati atau kealpaan pemilik akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang di akibatkan dari perbuatan melawan hukum yang di lakukannya.”;
24. Bahwa, karena Tergugat telah menyewakan Tanah (Obyek Sengketa) tersebut kepada PT MACMAHON MINING SERVICES. Tanpa diketahui oleh Penggugat, Sehingga sangat terang Penggugat mengalami kerugian Rp. 1.800.0000 (1 Milyar delapan ratus juta rupiah);

PETITUM:

Bahwa berdasarkan segala hal yang diuraikan dalam posita Gugatan diatas, mohon kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Dompu Cq. Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMER:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
Menyatakan hukum bahwa obyek sengketa tanah Seluas $\pm 18.920 \text{ M}^2$ adalah milik dari Penggugat yaitu Ilham H. Yakub, ST yang diperoleh dari Alm. H. Yasin Husen sesuai dengan Akta Jual Beli (AJB) No. 06/II.PPAT/2016;
2. Menyatakan, Akta Jual Beli (AJB) No. 08/2021 tertanggal 18 Januari 2021 Sudarmawan. SH.M.Kn yang di keluarkn TERGUGAT I cacat hukum dan tidak sah dalam penerbitan Akta Jual Beli (AJB);

Halaman 8 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan, Sertifikat Hak Milik dan segala jenis surat atau dokumen yang berkaitan dengan obyek sengketa tidak memiliki kekuatan pembuktian hukum yang mengikat;
- Menyatakan, Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum bantahan/verzet, banding, kasasi, maupun peninjauan Kembali (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
- Menghukum, TERGUGAT untuk membayar uang Kerugian Materill sebesar Rp. 1.800.0000 (1 Milyar delapan ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan Seketika oleh TERGUGAT sejak Putusan dibacakan atau mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);
- Menghukum kepada Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Para Penggugat tanpa syarat dan keadaan kosong, bila perlu dengan bantuan alat negara yaitu Kepolisian Republik Indonesia (RI);
- Menghukum, PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta rupiah) per hari yang harus dibayarkan oleh PARA TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan isi Putusan ini terhitung sejak Putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);
- Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
- Menghukum kepada Tergugat, Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap isi Putusan ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya untuk memberikan putusan yang seadil- adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

Menimbang bahwa pada persidangan tanggal 22 Mei 2024, telah datang menghadap kuasa dari PT. Sumbawa Timur Mining yaitu Dion Renaldo, S.H., dkk. berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 189/IV/2024/STM/BE tanggal 26 Maret 2024 yang mengajukan permohonan untuk dapat masuk ke dalam perkara perdata dengan Register Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu dan mendudukkan diri

Halaman 9 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Turut Tergugat Intervensi. Terhadap permohonan tersebut telah diputus melalui Putusan Sela tanggal 10 Juli 2024 oleh Majelis Hakim dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan dari Pemohon Intervensi;
2. Menetapkan kedudukan Pemohon Intervensi sebagai Turut Tergugat III yang bergabung dengan Tergugat, Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II dalam perkara Register Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu;
3. Menanggungkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang bahwa oleh karena Pemohon Intervensi mendudukkan diri sebagai Turut Tergugat III dalam perkara *a quo* dan oleh karena Pemohon Intervensi masuk sebelum mediasi dan jawab jinawab, maka terhadapnya akan mengikuti proses persidangan sebagaimana kedudukannya sebagai turut tergugat dan tidak dipisahkan prosesnya dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Pihak masing-masing menghadap Kuasanya;

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

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian di antara Para Pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Angga Wahyu Perdana, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Dompu, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

DALAM EKSEPSI;

1. Eksepsi Kompetensi Absolut : Eksepsi kompetensi absolut berhubungan dengan pembagian kekuasaan badan-badan peradilan seperti peradilan

Halaman 10 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2

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

umum, peradilan agama, peradilan militer atau peradilan tata usaha negara untuk memeriksa sebuah perkara. Berdasarkan pasal 134 HIR dan pasal 132 Rv, Tergugat dapat mengajukan eksepsi absolut setiap saat, sejak proses pemeriksaan dimulai sampai sebelum putusan hakim dijatuhkan. Hal ini tidak terbatas hanya pada pengadilan tingkat pertama melainkan juga dapat diajukan pada tingkat banding dan kasasi. Hakim secara ex officio wajib menyatakan tidak berwenang mengadili secara absolut bilamana perkara yang diajukan memang secara absolut berada di luar yuridiksinya atau termasuk lingkup kewenangan peradilan lain;

Bahwa dalam gugatan penggugat menerangkan bahwa AKTA JUAL BELI DAN SERTIFIKAT milik tergugat, yang dokumen tersebut secara sah dan berkewenangan sebagai pejabat TUN;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas sudah seharusnya gugatan penggugat di nyatakan di tolak atau tidak dapat diterima;

2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK PIHAKNYA MASIH ADA PIHAK LAIN YANG HARUS DI GUGAT (EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM);

Bahwa dalam gugatan penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi peralihan atas tanah dari H yasin Husen ke tergugat, sehingga H yasin Husen dan tergugat memiliki hubungan hukum, sementara dalam gugatan penggugat tidak mengikutkan H Yasin Husen sebagai para pihak;

Berdasarkan uraian tersebut di atas sudah seharusnya gugatan di tolak atau tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa tergugat menolak semua dalil-dalil penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh tergugat;
2. Bahwa hal hal yang di kemukakan dalam. Eksepsi secara mutatis mutandis di anggap termuat yang tak dapat terpisahkan dalam jawaban gugatan perkara;

Halaman 11 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa narasi dalam pokok perkara di penuhi dengan ilusi semata yang mana proses peralihan tidak segampang berhalusinasi melainkan berproses sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas tergugat memohon kepada ketua pengadilan agama Dompu cq majelis hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi TERGUGAT;
2. Menyatakan pengadilan negeri Dompu tidak memiliki kewenangan absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara yang di ajukan penggugat;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya dan atau tidak dapat diterima (NIET ONVANKELIJK VERKLAARD);
2. Membebaskan biaya perkara kepada penggugat;

SUBSIDAIR;

Atau bilamana yang mulia majelis hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa Tergugat I telah mengajukan jawaban secara elektronik sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI;

Bahwa setelah kami membaca dan mencermati Gugatan Penggugat secara seksama, ditemukan adanya beberapa kesalahan yang secara hukum dapat di kategorikan sebagai Gugatan yang mengandung cacat formil, sehingga kami merasa sangat perlu untuk mengajukan Eksepsi terlebih dahulu, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

ERROR IN PERSONA;

1. Gugatan Diskualifikator;

Yaitu eksepsi yang menyatakan bahwa PENGGUGAT tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan atau permohonan, atau kemungkinan salah PENGGUGAT menentukan TERGUGAT baik mengenai orangnya;

Halaman 12 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah kami membaca dan mencermati substansi dari Gugatan PENGGUGAT, kami menemukan tidak adanya kualifikasi dari ILHAM, H. YAKUB, ST. sebagai PENGGUGAT dan adanya kesalahan atau kekeliruan PENGGUGAT dalam menarik subyek hukum dalam perkara a quo, yang diantaranya adalah:

- Bahwa PENGGUGAT tidak mempunyai hak untuk menggugat para TERGUGAT maupun Turut TERGUGAT, karena tanah Obyek Sengketa dalam perkara a quo sudah secara sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku telah dilakukan Peralihan Hak (Jual-Beli), yang mana Peralihan Hak tersebut dilakukan oleh Pemiliknya ABDUL RAHMAN selaku anak kandung atau Ahli Waris dari Alm. H. YASIN HUSEN kepada NURAINI (TERGUGAT), pada tanggal 18 Januari 2021 yang dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT SUDARMAWAN, SH.,M.Kn. (TERGUGAT I) dengan disaksikan oleh beberapa orang Saksi. Dan juga pada saat kami selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), melihat dan membaca pada saat melakukan proses jual-beli atau balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 388 / Hu'u, dengan Luas 18.920 M² tersebut, sama sekali tidak pernah menemukan adanya riwayat kepemilikan dalam Sertifikat tersebut yang bertuliskan nama dari ILHAM H. YAKUB, ST. (PENGGUGAT), sehingga berdasarkan uraian tersebut PENGGUGAT sama sekali tidak memiliki Legal Standing untuk melakukan perbuatan hukum sebagai Penggugat dalam perkara a quo;
- Bahwa dalam Gugatan PENGGUGAT yang menarik PT. MACMAHON MINING SERVICE sebagai TURUT TERGUGAT II dalam Perkara a quo, sama sekali tidak mempunyai relevansi atau hubungan hukum serta kepentingan Hukum yang berkaitan dengan Obyek Sengketa, apalagi sampai melakukan perbuatan hukum dalam Perjanjian Sewa-Menyewa dengan TERGUGAT, karena pada kenyataannya bahwa yang melakukan Perjanjian Sewa-Menyewa atas tanah sengketa adalah antara NURAINI atau TERGUGAT dengan PT. Sumbawa Timur

Halaman 13 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mining (STM) dan Akta perjanjian tersebut dibuat dikantor TERGUGAT selaku Notaris;

Bahwa dengan kenyataan demikian, menurut hemat kami bahwa Kualifikasi PENGGUGAT sudah sangat jelas tidak mempunyai hak untuk menggugat, serta Gugatan para PENGGUGAT secara nyata-nyata telah menarik pihak-pihak yang salah, dan sangat beralasan hukum Majelis Hakim menyatakan Gugatan PENGGUGAT Diskualifikator;

Bahwa oleh karena Gugatan PENGGUGAT Diskualifikator, layak dan patut secara hukum Gugatan para PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima atau NO (Niet Onvankelijk Verklaard);

2. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consotium);

Bahwa dalam uraian dalil Gugatan PENGGUGAT pada Posita Nomor 9 (sembilan) yang pada intinya menjelaskan bahwa anak atau ahli waris dari Alm. H. HUSEN YASIN yang bernama ABDUL RAHMAN yang tidak mengakui seluruh proses peralihan hak atas tanah sengketa yang pernah dilakukannya dengan NURAINI (TERGUGAT), adalah dalil yang justru melemahkan gugatan dari Penggugat itu sendiri dan dapat dikualifisir sebagai Gugatan yang cacat secara formil, karena jika dilihat dan ditarik dari dalil Posita Gugatan Penggugat tersebut, seharusnya ABDUL RAHMAN harus diikutsertakan sebagai Pihak Penggugat dalam Perkara a quo, karena merupakan subyek yang berkepentingan dengan Tanah Sengketa;

Bahwa dengan adanya uraian seperti di atas, kami anggap bahwa penjelasan tentang Subyek Gugatan adalah sebagai bagian yang tidak terpisahkan atau satu kesatuan dengan isi Gugatan;

Bahwa oleh karena ABDUL RAHMAN adalah subyek hukum yang memiliki Hak dan Kewajiban sebagaimana subyek hukum lainnya, maka secara hukum dalam Gugatan a quo wajib untuk ditarik dan atau didudukan sebagai pihak pula dalam perkara a quo;

Bahwa oleh karena PENGGUGAT dalam Gugatannya tidak menarik dan tidak mendudukan ABDUL RAHMAN sebagai pihak, maka berakibat

Halaman 14 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum Gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil yaitu Gugatan Kurang Pihak atau Plurium Litis Consortium;

Bahwa oleh karena Gugatan PENGGUGAT mengandung Plurium Litis Consortium, maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 621 K/Sip/1975, beralasan hukum bagi Majelis Hakim menyatakan Gugatan a quo dinyatakan NO (Niet Onvankelijk Verklaard);

B. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa TERGUGAT I, menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata kebenarannya;
2. Bahwa seluruh dalil-dalil Tergugat dalam Eksepsi, mohon dianggap termuat pula dalam pokok perkara. sepanjang ada relevansinya dengan jawaban dalam pokok perkara a quo;
3. Bahwa dalil Penggugat pada Posita poin 1 (satu) sampai dengan poin 6 (enam) tidak perlu Tergugat I tanggapi, karena pada intinya Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum apalagi sampai mengetahui peristiwa hukum sebagaimana yang diuraikan Penggugat tersebut;
4. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada Posita poin 7 (tujuh) kami menolak dengan tegas, karena obyek yang di lakukan peralihan hak oleh Tergugat (NURAINI) tidak memiliki kaitan dengan Penggugat dan Sertifikat obyek sengketa yang ditunjukkan oleh Tergugat kepada Tergugat I pada saat itu masih atas nama H. YASIN HUSEN dan bukan atas nama Penggugat, sehingga berdasarkan hukum tidak perlu harus diketahui oleh Penggugat;
5. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 8 (delapan) adalah benar, karena berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 388 atau Sertifikat Obyek sengketa sudah balik nama keatas nama ABDUL RAHMAN dan atas dasar adanya kesepakatan untuk saling menyerahkan hak dan kewajiban antara Tergugat dengan ABDUL RAHMAN selaku pemilik Sertifikat dan berdasarkan hal tersebut oleh Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat Akta Jual-Beli guna untuk dilakukan

Halaman 15 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses balik nama keatas nama Tergugat (NURAINI) dan saat ini Sertifikat Hak Milik tersebut sudah keatas nama NURAINI;

6. Bahwa dalil Penggugat pada Posita poin 9 sampai dengan poin 13 adalah tidak benar dan sangat layak untuk dikesampingkan, karena seluruh proses peralihan Sertifikat tanah obyek sengketa dilakukan atas kesadaran dan tanpa paksaan dari siapapun yang dilakukan oleh ABDUL RAHMAN dengan NURAINI (Tergugat) dan walaupun ada pernyataan dari ABDUL RAHMAN saat ini yang memungkiri hal tersebut, itu merupakan rekayasa dari Penggugat semata;
7. Bahwa atas dalil Gugatan Penggugat pada posita poin 14 tidak perlu kami tanggapi, karena hal tersebut tidak ada kaitannya dengan Tergugat I;
8. Bahwa atas dalil Penggugat pada posita poin 15 adalah tidak benar dan sangat layak untuk dikesampingkan, karena pada kenyataannya yang menyewa tanah milik dari NURAINI (Tergugat) tersebut adalah PT. SUMBAWA TIMUR MINING (STM) bukan PT MACKMAHON MINING SERVICE;
9. Bahwa atas dalil Penggugat pada poin 16 sampai dengan poin 23 tidak perlu kami tanggapi, karena uraian tersebut merupakan landasan dan teori yang tidak perlu untuk dibantah;
10. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada poin 24 adalah tidak benar dan sangat layak untuk dikesampingkan, karena dalil tersebut hanyalah rekayasa dari Penggugat saja, yang bertujuan hanya ingin menunjukkan kepada majelis hakim seolah-olah Penggugat telah mengalami kerugian yang disebabkan oleh perbuatan Tergugat, sehingga unsur perbuatan melawan hukum dapat terpenuhi dalam gugatannya dalam Perkara a quo;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat I mohon dengan segala kerendahan hati agar Majelis Hakim berkenan untuk memutuskan antara lain sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi;

Halaman 16 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. Dalam Pokok Perkara;

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

ATAU:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut mukum dan rasa keadilan;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban secara elektronik sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

1. GUGATAN PENGGUGAT HANYA BERDASARKAN ASUMSI PENGGUGAT;

- 1) Bahwa dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 3 s.d. angka 5 pada pokoknya menyatakan Penggugat telah membeli sebidang tanah yang terletak di Desa Hu'u, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 388 tertanggal 24 Desember 2003 seluas 18.920 M2 yang kemudian diterbitkan Akta Jual Beli (AJB) No. 06/II.PPAT/2016 antara H. Yasin Husen dengan Penggugat pada hari Kamis tanggal 12 Februari 2016 dan selanjutnya dapat dinyatakan sebagai objek sengketa;
- 2) Bahwa apabila benar telah terjadi jual beli maupun telah diterbitkan Akta Jual Beli (AJB), kenapa baru saat ini pada tahun 2024 tanah objek sengketa tersebut dipermasalahkan oleh Penggugat ataupun kenapa tidak menguasai objek sengketa sejak dilakukannya transaksi jual beli;
- 3) Bahwa selanjutnya dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 9 pada pokoknya menyatakan ahli waris bernama Abdul Rahman tidak pernah mengurus surat-surat maupun mengajukan permohonan perubahan nama maupun jual beli atas tanah objek sengketa;
- 4) Bahwa faktanya surat-surat/berkas administrasi permohonan ahli waris bernama Abdul Rahman lengkap tersimpan di Ruang Arsip Kantor

Halaman 17 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kabupaten Dompu, sehingga pernyataan tersebut merupakan pernyataan sepihak yang hanya berlaku untuk ahli waris tersebut dan tidak berlaku mengikat kepada pihak lain terlebih pihak lain dapat dirugikan, oleh karenanya mengenai surat-surat/berkas administrasi ahli waris bernama Abdul Rahman dalam hal ini harusnya terlebih dahulu diuji keabsahannya melalui uji lab forensik ataupun menempuh upaya pidana sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

5) Berdasarkan hal tersebut, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu yang memeriksa dan memutus dalam Perkara *a quo* agar berkenan menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*N.O./Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena gugatan Penggugat hanya berdasarkan asumsi Pengugat dalam perkara *a quo*;

2. GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*);

1) Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada intinya mendalilkan perihal kepemilikan objek sengketa sebagai milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 06/II.PPAT/2016;

2) Bahwa berdasarkan fakta hukum, objek sengketa telah ada Sertipikat Hak Milik Nomor: 388/Hu'u/2003, Surat Ukur Nomor: 235/Hu'u/2003, seluas 18.920 M2 yang telah dilakukan pewarisan atas nama ABDUL RAHMAN berdasarkan Surat Keterangan dan Pernyataan Ahli Waris dengan disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Desa Hu'u tanggal 07-12-2020 Register Nomor 141/2557/2020/Pem, dikuatkan oleh Camat Hu'u tanggal 07-12-2020 Register Nomor 372, kemudian dilakukan Peralihan Jual Beli atas nama NURAINI berdasarkan AKTA PPAT tanggal 18 Januari 2021 Nomor: 08/2021, namun dalam gugatan Penggugat tidak mengikutsertakan Abdul Rahman selaku ahli waris yang melakukan pewarisan;

3) Bahwa dengan demikian, dengan tidak ditariknya Abdul Rahman sebagai pihak dalam perkara *a quo* yang dapat melengkapi penjelasan akan historis tanah objek sengketa, maka selayaknya Majelis Hakim yang

Halaman 18 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa segala yang terurai dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Turut Tergugat I secara tegas akan kebenarannya;
3. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sebagaimana alasan hukum sebagai berikut:
 - Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 388/Hu'u, Surat Ukur Nomor: 235/Hu'u/2003, seluas 18.920 M2 atas nama H. YASIN HUSEN telah dilakukan Pewarisan atas nama ABDUL RAHMAN berdasarkan Surat Keterangan dan Pernyataan Ahli Waris dengan disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Desa Hu'u tanggal 07-12-2020 Register Nomor 141/2557/2020/Pem, dikuatkan oleh Camat Hu'u tanggal 07-12-2020 Register Nomor 372, kemudian dilakukan Peralihan Jual Beli atas nama NURAINI berdasarkan AKTA PPAT tanggal 18 Januari 2021 Nomor: 08/2021;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, kami Turut Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah peralihan Waris Sertipikat Hak Milik Nomor: 388/Hu'u, Surat Ukur Nomor: 235/Hu'u/2003, seluas 18.920 M2 atas nama ABDUL RAHMAN

Halaman 19 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Keterangan dan Pernyataan Ahli Waris yang disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Desa Hu'u tanggal 07-12-2020 Register Nomor 141/2557/2020/Pem, dikuatkan oleh Camat Hu'u tanggal 07-12-2020 Register Nomor 372 dan peralihan Jual Beli Sertipikat Hak Milik Nomor: 388/Hu'u, Surat Ukur Nomor: 235/Hu'u/2003, seluas 18.920 M2 atas nama NURAINI berdasarkan AKTA PPAT tanggal 18 Januari 2021 Nomor: 08/2021.

3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang bahwa Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban secara elektronik sebagai berikut:

A. PENDAHULUAN;

1. Melalui Jawaban ini Turut Tergugat III pada pokoknya menolak, membantah, dan menyangkal setiap dan seluruh dalil maupun dalih Penggugat dalam Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan tertulis oleh Turut Tergugat III dalam Jawaban ini;

Menyangkut dalil-dalil maupun dalih-dalih Penggugat yang tidak kamianggapi secara tegas dalam Jawaban, hal tersebut tidak dapat dianggap sebagai suatu bentuk pengakuan Turut Tergugat III atas dalil-dalil maupun dalih-dalih tersebut, namun semata-mata karena dalil-dalil dan dalih-dalih sebagaimana dimaksud memang sangat tidak berdasar dan tidak relevan untuk ditanggapi oleh Turut Tergugat III;

2. Tindakan Turut Tergugat III merujuk pada bukti atau dokumen yang disebut oleh Penggugat dalam Gugatan (jika ada) tidak dapat secara serta merta diartikan sebagai suatu bentuk pengakuan atau membenaran Turut Tergugat III atas bukti atau dokumen tersebut, melainkan hanya untuk menunjukkan bahwa berdasarkan bukti atau dokumennya sendiri, Penggugat telah mengakui suatu fakta atau fakta-fakta tertentu (kecuali jika Turut Tergugat III secara tegas dan tertulis mengakui bukti atau dokumen dimaksud);

3. Pengajuan Jawaban ini ataupun dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan perkara ini oleh Turut Tergugat III tidak dapat diartikan sebagai suatu

Halaman 20 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bentuk penyimpangan atau pelepasan atas setiap hak atau kepentingan Turut Tergugat III, termasuk hak untuk mengajukan tuntutan atau upaya hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

4. Segala hal dan fakta yang akan disampaikan oleh Turut Tergugat III dalam perkara ini adalah dari sudut pandang dan dalam kapasitas Turut Tergugat III selaku penyewa Tanah Objek Sengketa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 23 tanggal 27 Januari 2021 yang dibuat di hadapan Tergugat I, Notaris di Kabupaten Dompu (Akta Perjanjian Sewa No. 23/2021);

B. LATAR BELAKANG SINGKAT PERKARA;

7. Tergugat adalah pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Desa Hu'u, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan luas 18.920 m² (delapan belas ribu sembilan ratus dua puluh meter persegi) (Tanah Objek Sengketa) dan batas-batas tanah sebagaimana dinyatakan dalam Surat Ukur No. 235/Hu'u/2003 tertanggal 9 Oktober 2003;
8. Tanah Objek Sengketa berstatus hak milik atas nama Tergugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 388 tertanggal 24 Desember 2003 (SHM No. 388/2003) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I;
9. SHM No. 388/2003 terdaftar pertama kali atas nama pemegang hak Tuan H. Yasin Husen dan kemudian terjadi perubahan data yuridis pada SHM No. 388/2003 karena peralihan hak sebagaimana diuraikan di bawah ini;
 - a. Pada tanggal 14 Januari 2021 terjadi peralihan hak atas Tanah Objek Sengketa melalui pewarisan, yaitu dari alm. H. Yasin Husen kepada Tuan Abdul Rahman, berdasarkan Surat Keterangan dan Pernyataan Ahli Waris tanggal 7 Desember 2020 (yang disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Desa Hu'u, serta dikuatkan oleh Camat Hu'u, masing-masing pada tanggal 7 Desember 2020);
 - b. Pada tanggal 26 Januari 2021 terjadi peralihan hak atas Tanah Objek Sengketa melalui jual beli, yaitu dari Tuan Abdul Rahman kepada Tergugat, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 08/2021 tanggal 18 Januari 2021 (AJB No. 08/2021) antara Tuan Abdul Rahman selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli yang dibuat oleh Tergugat I, PPAT di Kabupaten Dompu;
10. Berdasarkan SHM No. 388/2003, Tergugat selaku pemilik telah menyewakan Tanah Objek Sengketa kepada Turut Tergugat III melalui Akta Perjanjian

Halaman 21 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sewa No. 23/2021 yang dibuat di hadapan Tergugat I, Notaris di Kabupaten Dompu;

Adapun masa sewa yang disepakati oleh Tergugat dan Turut Tergugat III adalah:

- 10 (sepuluh) tahun, yaitu sejak tanggal 27 Januari 2021 s/d 27 Januari 2031 (Masa Sewa Awal);
- dan akan diperpanjang secara otomatis untuk setiap 10 (sepuluh) tahun berikutnya sejak berakhirnya masa sewa terakhir, kecuali Turut Tergugat III menentukan lain;

11. Pada tanggal 13 Maret 2024 (atau sekitar 3 tahun dari Masa Sewa Awal), terdapat pihak ketiga, yaitu Penggugat, yang mempersoalkan kepemilikan/penguasaan Tanah Objek Sengketa oleh Tergugat dengan mengajukan Gugatan *a quo*;

12. Dalam Gugatannya, Penggugat pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut;

a. Penggugat adalah pemilik yang sesungguhnya atas Tanah Objek Sengketa (*quod non*—hal mana dibantah) karena tanah tersebut telah lebih dulu dibeli oleh Penggugat dari alm. H. Yasin Husen semasa hidupnya selaku pemegang hak pertama atas Tanah Objek Sengketa. Menurut Penggugat, pembelian tersebut terjadi pada:

- tanggal 15 Maret 2011, berdasarkan Kuitansi tertanggal 15 Maret 2011 senilai Rp17.000.000 (tujuh belas juta rupiah) (Kuitansi 15 Maret 2011) (*vide* hal. 3 Gugatan, butir 3), atau setidaknya;
- tanggal 12 Februari 2016, berdasarkan AJB No. 06/II.PPAT/2016 tanggal 12 Februari 2016 (AJB No. 06/2016) antara alm. H. Yasin Husen selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli yang dibuat oleh Zunaidin, B.Sc., S.H., PPAT di Kabupaten Dompu (*vide* hal. 3 Gugatan, butir 5);

b. Penerbitan AJB No. 08/2021 oleh Tergugat I dan kepemilikan/penguasaan Tanah Objek Sengketa oleh Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum (PMH) (*quod non*—hal mana dibantah);

C. DALAM EKSEPSI;

C.1. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK KARENA TIDAK MENGIKUTSERTAKAN ORANG-ORANG DI BAWAH INI SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO:

Halaman 22 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) PPAT ZUNAIDIN, B.SC., S.H. YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT SEBAGAI PPAT YANG MENERBITKAN AJB NO. 06/2016 ANTARA ALM. H. YASIN HUSEN SELAKU PENJUAL DAN PENGGUGAT SELAKU PEMBELI TANAH OBJEK SENGKETA, DIMANA AJB INI MERUPAKAN DASAR PENGGUGAT MENGKLAIM TANAH OBJEK SENGKETA DAN MENGAJUKAN GUGATAN A QUO;
- (2) TUAN ABDUL RAHMAN SELAKU PEMILIK TANAH OBJEK SENGKETA SEBELUMNYA YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK PERNAH MENJUAL TANAH TERSEBUT KEPADA TERGUGAT, SEHINGGA TERGUGAT TIDAK MEMPUNYAI ALAS HAK ATAS TANAH OBJEK SENGKETA (QUOD NON-HAL MANA DIBANTAH);

13. Mohon perhatian Majelis Hakim yang Mulia bahwa dalam mengklaim kepemilikan atas Tanah Objek Sengketa, Penggugat telah mendalilkan hal-hal di bawah ini yang menunjukkan adanya keterlibatan pihak-pihak lain dalam perkara ini;

PPAT Zunaidin, B.Sc., S.H. harus diikutsertakan dalam perkara ini;

14. Pada hal. 3 Gugatan, butir 4 dan 5, Penggugat mendalilkan bahwa sesuai permintaan Penggugat dan alm. H. Yasin Husen, pada tanggal 12 Februari 2016, PPAT Zunaidin, B.Sc., S.H. telah menerbitkan AJB No. 06/2016 atas Tanah Objek Sengketa antara alm. H. Yasin Husen selaku pemilik/penjual dan Penggugat selaku pembeli berdasarkan Kuitansi 15 Maret 2011 (*quod non-hal mana dibantah*). AJB No. 06/2016 inilah yang menjadi dasar Penggugat mengklaim Tanah Objek Sengketa dan mengajukan Gugatan a quo;

15. Lebih lanjut, selaku pelaksana pendaftaran tanah, PPAT Zunaidin, B.Sc., S.H. memiliki kewajiban untuk mendaftarkan AJB No. 06/2016 (jika AJB ini benar-benar ada dan sah—*quod non*) kepada Turut Tergugat I dalam waktu 7 hari kerja sejak ditandatanganinya AJB tersebut dalam rangka pendaftaran peralihan hak dari alm. H. Yasin Husen kepada Penggugat, yaitu berarti paling lambat tanggal 22 Februari 2016;

Kewajiban tersebut diatur dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah), sebagaimana dicabut sebagian dengan Peraturan Pemerintah Republik

Halaman 23 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang mengatur sebagai berikut;

“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.”;

Faktanya, tidak pernah ada pendaftaran peralihan hak dari alm. H. Yasin Husen kepada Penggugat berdasarkan AJB No. 06/2016;

16. Melihat fakta-fakta pada butir 14 dan 15 di atas, jelas bahwa terdapat urgensi untuk mengikutsertakan PPAT Zunaidin, B.Sc., S.H. dalam perkara ini agar pemeriksaan perkara menjadi terang dan jelas, khususnya terkait pembuatan dan status AJB No. 06/2016 yang tidak pernah didaftarkan di Turut Tergugat I, terutama mengingat AJB No. 06/2016 merupakan dasar Penggugat dalam mengklaim Tanah Objek Sengketa dan mengajukan Gugatan *a quo*;

17. Oleh sebab itu, tidak digugatnya PPAT Zunaidin, B.Sc., S.H. selaku pihak yang menerbitkan AJB No. 06/2016 menyebabkan Gugatan Penggugat kurang pihak;

Tuan Abdul Rahman harus diikutsertakan dalam perkara ini;

18. Pada hal. 4 s/d 5 Gugatan, butir 9 s/d 11, Penggugat mendalilkan intinya bahwa Tergugat tidak memiliki alas hak yang sah atas Tanah Objek Sengketa karena:

- Tuan Abdul Rahman yang merupakan ahli waris dari alm. H. Yasin Husen selaku pemegang hak pertama atas Tanah Objek Sengketa:

(i) tidak pernah mengurus surat keterangan atau pernyataan ahli waris dari alm. H. Yasin Husen, dan;

(ii) tidak pernah mendaftarkan peralihan hak atas Tanah Objek Sengketa dari alm. H. Yasin Husen kepada Tuan Abdul Rahman;

- Tuan Abdul Rahman tidak pernah menjual Tanah Objek Sengketa kepada Tergugat melalui AJB No. 08/2021 (*quod non*-hal mana dibantah);

Artinya, Penggugat telah mempersoalkan sumber perolehan hak Tergugat atas Tanah Objek Sengketa dengan mendalilkan berbagai hal terhadap Tuan Abdul Rahman selaku pihak yang menjual Tanah Objek Sengketa kepada Tergugat;

Halaman 24 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Oleh sebab itu, keikutsertaan Tuan Abdul Rahman dalam perkara ini menjadi krusial agar pemeriksaan perkara menjadi terang dan jelas, khususnya terkait transaksi jual beli Tanah Objek Sengketa antara Tuan Abdul Rahman selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli sebagai dasar peralihan hak atas tanah tersebut dari Tuan Abdul Rahman kepada Tergugat;
20. Tidak digugatnya Tuan Abdul Rahman selaku pemilik Tanah Objek Sengketa sebelumnya yang menjadi sumber perolehan hak Tergugat telah menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kurang pihak. Posisi hukum ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut (dikutip dengan penekanan);
 - a. Putusan Mahkamah Agung No. 3449 K/Pdt/2016 tanggal 6 Februari 2017 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;

“Bahwa selain itu karena yang dipermasalahkan dan diragukan adalah tentang kepemilikan Yurhansyah, BBA dan Syachruddin Rasjid, BBA sebagai pemilik awal yang telah menjual tanah sengketa kepada Sing Citra Limano kemudian menjualnya lagi kepada Penggugat, maka seharusnya pemilik awal atau ahli warisnya ikut digugat sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga gugatan kurang pihak;”;
 - b. Putusan Mahkamah Agung No. 2667 K/Pdt/2016 tanggal 14 Desember 2016 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;

“Bahwa gugatan kurang pihak karena pihak Tergugat tidak lengkap dimana Bank sebagai pemohon lelang dan pihak pemilik asal tanah tidak ikut digugat;”;
 - c. Putusan Mahkamah Agung No. 1125 K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1985 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;

“Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I;”;
 - d. Putusan Mahkamah Agung No. 2752 K/Pdt/1983 tanggal 12 Desember 1984 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;

Halaman 25 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



“Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah perkara di peroleh oleh tergugat.”;

21. Berdasarkan seluruh uraian Bagian C.1 ini, terbukti bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak akibat tidak mengikutsertakan PPAT Zunaidin, B.Sc., S.H. dan Tuan Abdul Rahman yang berkali-kali disebut dalam Gugatan dan memiliki keterkaitan yang erat dengan dalil-dalil Penggugat; Oleh karena itu, mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menyatakan bahwa Gugatan Penggugat yang kurang pihak tidak dapat diterima sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung dan doktrin ahli hukum di bawah ini (dikutip dengan penekanan) yang menjelaskan mengenai akibat hukum gugatan yang kurang pihak, yaitu tidak dapat diterima;

a. Putusan Mahkamah Agung No. 1372 K/Pdt/2013 tanggal 22 Desember 2014 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;

“Bahwa Judex Facti dalam hal ini Pengadilan Tinggi Mataram yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima sudah menerapkan hukum secara tepat dan benar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena terbukti tanah sengketa dijadikan agunan pada Bank NTB, sedangkan pihak Bank NTB tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo, oleh karena itu gugatan Penggugat kurang pihak;

b. Putusan Mahkamah Agung No. 1799 K/Pdt/2010 tanggal 18 Juli 2012 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;

“Judex facti telah menerapkan hukum secara tepat dan benar mengabulkan eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena tanah sengketa sebagian masuk dalam sertifikat tanah yang ditetapkan oleh BPN tetapi BPN tidak ikut digugat, sehingga gugatan Penggugat kurang pihak;”;

c. Putusan Mahkamah Agung No. 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 dengan kaidah hukum sebagai berikut (dikutip dari buku *“Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953-2008 Berdasarkan Penggolongannya”*, penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-2, Januari 2016 (Buku Kumpulan Kaidah Hukum Putusan MA), hal. 43);

“Karena tanah-tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh Tergugat I sendiri tetapi bersama-sama dengan

Halaman 26 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



saudara kandunginya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap Tergugat I bersaudara bukan hanya terhadap Tergugat I sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”;

- d. Doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam Buku Hukum Acara Perdata, hal. 120, yang menerangkan bahwa gugatan yang kurang pihak dianggap tidak memenuhi syarat formil atau mengandung cacat formil, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima. Berikut penjelasan lengkap ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H.;

“Seperti yang dijelaskan terdahulu, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat *error in persona* (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai penggugat). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai tergugat (*gemis aanhoedarmigheid*) atau mungkin juga berbentuk *plurium litis consortium* (kurang pihak dalam gugatan); Bentuk kekeliruan apa pun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

- Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
- Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).”;

C.2. GUGATAN GANTI RUGI PENGGUGAT TERHADAP TERGUGAT SALAH ALAMAT KARENA JIKA PUN BENAR PENGGUGAT ADALAH PEMILIK ASAL DARI TANAH OBJEK SENGKETA, MAKA SESUAI SEMA DAN YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG, GUGATAN GANTI RUGI PENGGUGAT SEHARUSNYA DIALAMATKAN KEPADA TUAN ABDUL RAHMAN SELAKU PENJUAL TANAH OBJEK SENGKETA, DAN BUKAN KEPADA TERGUGAT YANG TELAH MEMBELI TANAH TERSEBUT DENGAN IKTIKAD BAIK;

22. Dalam perkara ini, Penggugat telah mengajukan tuntutan ganti rugi terhadap Tergugat (*vide* hal. 9, petitum Gugatan ke-5) karena Tergugat telah memperoleh dan menguasai Tanah Objek Sengketa secara melawan hukum (*vide* hal. 5 Gugatan, butir 10) serta menyewakan Tanah Objek Sengketa tanpa diketahui oleh Penggugat (*vide* hal. 8 Gugatan, butir 24);

Halaman 27 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Dalam hal ini, jika pun benar bahwa Penggugat adalah pemilik asal dari Tanah Objek Sengketa dan Tuan Abdul Rahman adalah penjual yang tidak berhak untuk menjual Tanah Objek Sengketa kepada Tergugat (*quod non-hal mana dibantah*), maka sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) dan yurisprudensi Mahkamah Agung:

- Tergugat selaku pembeli beriktikad baik harus dilindungi, dan;
- Penggugat selaku pemilik asal hanya bisa menuntut ganti rugi dari penjual yang tidak berhak, yaitu Tuan Abdul Rahman, dan bukan dari Tergugat yang telah membeli Tanah Objek Sengketa dengan iktikad baik, yaitu melalui akta jual beli (*in casu* AJB No. 08/2021) yang dibuat di hadapan PPAT (*in casu* Tergugat I);

Berikut kami uraikan SEMA dan yurisprudensi sebagaimana dimaksud (dikutip dengan penekanan);

- a. SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan (SEMA No. 7/2012), bagian Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, butir IX mengatur sebagai berikut;

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).

Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”;

- b. Putusan Mahkamah Agung No. 436 PK/Pdt/2018 tanggal 28 Juni 2018 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;

“Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan nyata dalam putusan Pengadilan Tinggi dan putusan kasasi yang memberi perlindungan hukum kepada Tergugat II yang telah membeli tanah milik Penggugat melalui proses akta jual beli yang dikuasakan kepada putranya sendiri yaitu Tergugat I dengan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 2 tanggal 14 Januari 2003 yang dibuat di hadapan PPAT;

Tergugat II, IV, V, VI, VII, IX dan X harus dianggap sebagai pembeli beriktikad baik, dengan demikian pertanggungjawaban hanya dapat dibebankan kepada Tergugat I.”;

Halaman 28 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



- c. Putusan Mahkamah Agung No. 509 PK/Pdt/2011 tanggal 19 Maret 2012 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;

“bahwa tanah objek sengketa semula milik Abdul Halik Dg. Lallo (orangtua Penggugat) kemudian berdasarkan Akta Jual beli tanggal 5 November 1990 No.806/XI/K.BK/90 yang dibuat oleh H. Abdi Masarappi selaku PPAT dijual kepada Tergugat, kemudian SHM telah dibalik nama kepada Benny Gosal (Tergugat);

Bahwa berdasarkan Akta jual beli No.666/2003 tanggal 16 Desember 2003 Tanah Objek Sengketa yang sudah atas nama Tergugat I dijual kepada Tergugat II seharga Rp.1.200.000.000,- kemudian SHM No.20140/Kelurahan Tamanlarea telah balik nama kepada Lo Hok Kiong (Tergugat II);

bahwa jual beli antara Tergugat I kepada Tergugat II tersebut adalah sah, karena jual beli dilakukan oleh orang yang berhak sesuai dalam SHM dan dilaksanakan dihadapan Pejabat yang berwenang sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam perundang-undangan, oleh karena itu Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan apabila masih ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I, maka Penggugat dapat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I;”;

24. Berdasarkan uraian Bagian C.2 ini, terbukti bahwa Gugatan ganti rugi Penggugat terhadap Tergugat yang tidak mengikutsertakan Tuan Abdul Rahman bukan hanya kurang pihak, tetapi juga salah alamat karena Gugatan ganti rugi tersebut seharusnya ditujukan kepada Tuan Abdul Rahman dan bukan kepada Tergugat yang telah membeli Tanah Objek Sengketa dari Tuan Abdul Rahman dengan iktikad baik;

Oleh karena itu, mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menyatakan bahwa Gugatan Penggugat yang salah alamat tidak dapat diterima sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung yang menggariskan kaidah hukum bahwa konsekuensi dari suatu gugatan yang salah menarik tergugat (salah alamat) adalah dinyatakan tidak dapat diterima. Yurisprudensi ini dibahas oleh ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam Buku Hukum Acara Perdata, hal. 117, dengan penjelasan sebagai berikut (dikutip dengan penekanan);

“Penerapan yang demikian ditegaskan dalam Putusan MA No. 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan, suatu perjanjian kerja sama sesuai

Halaman 29 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



dengan ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata, hanya mengikat kepada mereka. Oleh karena itu gugatan yang menarik Tergugat I dan II yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”;

C.3. GUGATAN A QUO KABUR (*EXCEPTIO OBSCURUM LIBELUM*) KARENA POSITA DAN PETITUM GUGATAN TIDAK SALING MENDUKUNG, DIMANA DALAM POSITA GUGATAN, PENGGUGAT MENDALILKAN BAHWA PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PMH TERHADAP PENGGUGAT, NAMUN DALAM PETITUM GUGATAN, PENGGUGAT SAMA SEKALI TIDAK MENUNTUT AGAR PARA TERGUGAT DINYATAKAN TELAH MELAKUKAN PMH TERHADAP PENGGUGAT;

25. Sebagaimana dapat dilihat bersama, dalam posita Gugatan *a quo*, Penggugat telah mendalilkan bahwa:

- a. Tergugat I telah melakukan PMH terhadap Penggugat dengan mengeluarkan/ menerbitkan AJB No. 08/2021 sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat (*vide* hal. 7 Gugatan, butir 19);
- b. Tergugat telah melakukan PMH terhadap Penggugat dengan menyewakan Tanah Objek Sengketa tanpa diketahui oleh Penggugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat (*vide* hal. 8 Gugatan, paragraf pertama dan butir 24);

26. Namun demikian, dalam petitum Gugatan, Penggugat:

- sama sekali tidak meminta agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan PMH terhadap Penggugat, dan;
 - tidak meminta agar Tergugat I dihukum mengganti rugi Penggugat;
- Oleh sebab itu, jelas bahwa posita dan petitum Gugatan *a quo* tidak saling mendukung atau kontradiktif;

27. Adapun akibat hukum dari suatu gugatan yang posita dan petitumnya tidak saling mendukung atau kontradiktif adalah gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana digariskan oleh Mahkamah Agung dalam berbagai putusannya antara lain sebagai berikut (dikutip dengan penekanan);

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 586 K/Pdt/2000 tanggal 23 Mei 2001 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;

Halaman 30 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



"Bilamana terdapat perbedaan ... dalam posita dan petitum, maka petitum tidak mendukung posita karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur.";

- b. Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;

"Dalam posita gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan kabur sehingga tidak dapat diterima;"

Putusan No. 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut (dikutip dari buku Hukum Acara Perdata, hal. 70);

"Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obscur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.";

- c. Putusan Mahkamah Agung No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;

"Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara petitum dan posita harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita/fundamentum petendi yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya 'Gugatan tidak dapat diterima'.";

28. Berdasarkan seluruh uraian Bagian C.3 ini, terbukti bahwa Gugatan Penggugat kabur akibat adanya kontradiksi antara posita dan petitum Gugatan. Oleh sebab itu, mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

D. DALAM POKOK PERKARA

29. Pertama-tama, kami mohon agar segala hal yang telah diuraikan pada bagian eksepsi (*in casu* Bagian C Jawaban ini) dianggap sebagai satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari jawaban dalam pokok perkara;

Halaman 31 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D.1. GUGATAN PENGGUGAT YANG MENGKLAIM TANAH OBJEK SENGKETA DAN MEMPERSOALKAN PEMILIKAN/PENGUSAHAAN TANAH TERSEBUT OLEH TERGUGAT HARUS DITOLAK KARENA:

- (1) TERGUGAT MEMPUNYAI BUKTI KEPEMILIKAN ATAS TANAH OBJEK SENGKETA, YAITU SHM NO. 388/2003, DIMANA BERDASARKAN PERATURAN, YURISPRUDENSI, DAN DOKTRIN, SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH SEPerti SHM ADALAH TANDA BUKTI YANG SAH DAN KUAT ATAS SUATU BIDANG TANAH;
- (2) PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI BUKTI KEPEMILIKAN APA PUN ATAS TANAH OBJEK SENGKETA, DIMANA AJB YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT MENURUT MAHKAMAH AGUNG BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN ATAS SUATU BIDANG TANAH;

30. Pada hal. 3 Gugatan (butir 3 s/d 5) jo. hal. 8 Gugatan (petitum ke-1), Penggugat mendalilkan intinya bahwa Penggugat adalah pemilik Tanah Objek Sengketa, dimana perolehan hak Penggugat didasarkan pada Kuitansi 15 Maret 2011 dan AJB No. 06/2016 (*quod non*—hal mana dibantah). Artinya, melalui Gugatan *a quo* Penggugat mempersoalkan pemilikan/pengusahaan Tanah Objek Sengketa oleh Tergugat;

31. Mohon perhatian Majelis Hakim yang Mulia bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut di atas harus ditolak berdasarkan alasan-alasan hukum di bawah ini;

32. Alasan pertama, Tergugat mempunyai bukti kepemilikan atas Tanah Objek Sengketa berupa SHM No. 388/2003, dimana menurut peraturan yang berlaku, yurisprudensi Mahkamah Agung, dan doktrin ahli hukum pertanahan, sertifikat hak atas tanah seperti SHM No. 388/2003 adalah tanda bukti hak yang sah dan kuat atas suatu bidang tanah. Berikut peraturan, yurisprudensi, dan doktrin sebagaimana dimaksud (dikutip dengan penekanan);

a. Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);

“(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

Halaman 32 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”;

Catatan: Ada beberapa bentuk hak atas tanah, salah satunya dan yang relevan dengan perkara ini adalah hak milik (*vide* Pasal 16 ayat (1) UUPA). Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik merupakan hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah;

- b. Pasal 1 angka 20 PP Pendaftaran Tanah;
“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”;
- c. Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah;
“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”;
- d. Putusan Mahkamah Agung No. 2468 K/Pdt/2010 tanggal 11 November 2011 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;
“Bahwa Sertifikat Hak Milik merupakan bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna tentang kepemilikan hak atas tanah.”;
- e. Putusan Mahkamah Agung No. 38 K/Pdt/2011 tanggal 30 April 2012 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;
“Bahwa Sertifikat Hak Milik merupakan bukti otentik tentang kepemilikan tanah yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna dan menentukan, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.”
- f. Putusan Mahkamah Agung No. 364 K/Pdt/2012 tanggal 16 Juli 2012 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;

Halaman 33 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



“Bahwa Sertifikat Hak Milik merupakan bukti otentik yang membuktikan kepemilikan atas tanah, kecuali apabila dapat dibuktikan sebaliknya bahwa kepemilikan tanah tersebut diperoleh secara melawan hukum;”

- g. Doktrin ahli hukum pertanahan Prof. Boedi Harsono, dalam bukunya yang berjudul *“Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional”* penerbit Djambatan, Edisi Revisi 2003, hal. 481, yang menerangkan sebagai berikut;

“Dijelaskan, bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Ini berarti, demikian dijelaskan dalam penjelasan pasal tersebut, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.”

- h. Doktrin ahli hukum pertanahan Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., dalam bukunya yang berjudul *“Perolehan Hak atas Tanah”*, penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-2, Oktober 2017, hal. 167, yang menerangkan sebagai berikut;

“Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, maka dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diberikan penjelasan resmi mengenai arti alat pembuktian yang kuat bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat.”

33. Sebagai tambahan, setelah memperoleh SHM No. 388/2003, Tergugat sebagai warga negara yang baik telah secara rutin membayar pajak atas tanah miliknya (*in casu* Tanah Objek Sengketa);
34. Alasan kedua, berbeda dengan Tergugat, Penggugat tidak memiliki bukti kepemilikan atas Tanah Objek Sengketa karena kedua surat di bawah ini

Halaman 34 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



yang menjadi dasar Gugatan *a quo* bukanlah merupakan bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah;

- a. Kuitansi 15 Maret 2011 yang didalilkan sebagai bukti bayar/pelunasan dari Penggugat kepada alm. H. Yasin Husen atas pembelian Tanah Objek Sengketa (*vide* hal. 3 Gugatan, butir 3 dan 4), dan;
- b. AJB No. 06/2016 yang didalilkan dibuat antara alm. H. Yasin Husen selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli menyangkut Tanah Objek Sengketa di hadapan PPAT Zunaidin, B.Sc., S.H. (*vide* hal. 3 Gugatan, butir 5);

Dalam hal ini, sesuai dengan peraturan, yurisprudensi, dan doktrin sebagaimana diuraikan pada butir 32 di atas, bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah adalah sertifikat hak atas tanah seperti SHM, dan bukan AJB apalagi hanya sekedar kuitansi;

35. Posisi hukum bahwa suatu AJB (seperti AJB No. 06/2016) bukanlah merupakan bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung dalam salah satu putusannya, yaitu Putusan Mahkamah Agung No. 329 K/Pdt/2014 tanggal 22 Mei 2014. Dalam putusan ini, Mahkamah Agung menggariskan kaidah hukum bahwa AJB saja tidak cukup untuk membuktikan kepemilikan seorang penggugat atas bidang tanah apalagi jika tergugat memiliki sertifikat hak atas tanah tersebut;

Berikut kami kutip (dengan penekanan) pertimbangan hukum yang relevan dari putusan Mahkamah Agung tersebut;

“Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya yaitu bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya yang sah, karena tidak satupun dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa 6 (enam) surat dan keterangan 3 (tiga) saksi di bawah sumpah yang sah dan kuat mendukung dalil Penggugat, bahwa telah benar Akta Jual Beli (AJB) atas tanah (bukti P-1) bukanlah alat bukti sempurna mengenai kepemilikan seseorang atas sebidang tanah, sehingga tanpa didukung oleh alat bukti lainnya yang sah dan kuat seorang pemegang AJB in casu Penggugat belum menjadi pemilik sah atas tanah objek sengketa, sebaliknya Tergugat sesuai dengan bukti surat bersifat sempurna berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1402 atas nama Tergugat (Bukti T-1) yang bersesuaian dengan bukti-bukti surat

Halaman 35 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lainnya telah dapat membuktikan dalil sangkalannya yaitu bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya yang sah;";

36. Sebagai tambahan, perlu juga disampaikan bahwa merujuk pada rincian data yuridis yang termuat dalam SHM No. 388/2003 *in casu* SHM atas Tanah Objek Sengketa, tidak pernah ada peralihan hak dari alm. H. Yasin Husen kepada Penggugat karena jual beli berdasarkan AJB No. 06/2016;

37. Berdasarkan seluruh uraian Bagian D.1 ini, terbukti bahwa:

- a. Tergugat adalah pemegang hak milik atau pemilik atas Tanah Objek Sengketa berdasarkan SHM No. 388/2003 sebagai tanda bukti hak yang sah dan kuat atas suatu bidang tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku, yurisprudensi Mahkamah Agung, dan doktrin ahli hukum pertanahan;
- b. Sebaliknya, Penggugat sama sekali tidak mempunyai bukti kepemilikan yang sah atas Tanah Objek Sengketa;

Oleh karena itu, mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

D.2. GUGATAN PENGGUGAT YANG MENUDUH BAHWA AJB NO. 08/2021 ATAS TANAH OBJEK SENKETA CACAT HUKUM HARUS DITOLAK KARENA AJB TERSEBUT TELAH DIBUAT SECARA SAH OLEH DAN ANTARA:

- PENJUAL, YAITU TUAN ABDUL RAHMAN SELAKU PEMILIK TANAH OBJEK SENKETA SEBELUMNYA YANG NAMANYA TERCANTUM DALAM SHM NO. 388/2003;
- DAN PEMBELI, YAITU TERGUGAT;

38. Pada hal. 4 s/d 5 Gugatan (butir 7 s/d 13), Penggugat menuduh intinya bahwa AJB No. 08/2021 atas Tanah Objek Sengketa antara Tuan Abdul Rahman selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli adalah cacat hukum. Berikut kami sampaikan dalil-dalil Penggugat tentang tuduhan tersebut sekaligus bantahan Turut Tergugat III sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim yang Mulia;

No.	Dalil Penggugat	Bantahan Turut Tergugat III
1	Tidak pernah ada proses pewarisan atas Tanah Objek Sengketa dari alm. H. Yasin	Dalil ini keliru dan tidak berdasar karena faktanya terdapat Surat Keterangan dan Pernyataan Ahli

Halaman 36 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



No.	Dalil Penggugat	Bantahan Turut Tergugat III
	Husen yang merupakan pemegang hak pertama atas Tanah Objek Sengketa kepada Tuan Abdul Rahman melalui suatu surat keterangan/ pernyataan ahli waris.	Waris tertanggal 7 Desember 2020 (Surat Keterangan Waris 7 Des 2020) yang: - disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Desa Hu'u pada tanggal 7 Desember 2020, dan - dikuatkan oleh Camat Hu'u pada tanggal 7 Desember 2020.
2	Tuan Abdul Rahman tidak pernah mendaftarkan peralihan hak atas Tanah Objek Sengketa dari alm. H. Yasin Husen yang merupakan pemegang hak pertama atas Tanah Objek Sengketa kepada Tuan Abdul Rahman.	Dalil ini keliru dan tidak berdasar karena faktanya berdasarkan Surat Keterangan Waris 7 Des 2020, Tuan Abdul Rahman telah mengurus pendaftaran peralihan hak atas Tanah Objek Sengketa karena pewarisan dari alm. H. Yasin Husen kepada Tuan Abdul Rahman, dimana pendaftaran tersebut tercatat di Turut Tergugat I pada tanggal 14 Januari 2021.
3	Tuan Abdul Rahman tidak pernah membuat AJB No. 08/2021 dengan Tergugat.	Dalil ini keliru dan tidak berdasar karena faktanya AJB No. 08/2021 (yang dibuat antara Tuan Abdul Rahman selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli di hadapan PPAT <i>in casu</i> Tergugat I) telah tercatat pada Turut Tergugat I pada tanggal 26 Januari 2021 sebagai dasar peralihan hak atas Tanah Objek Sengketa dari Tuan Abdul Rahman kepada Tergugat.

39. Sebagai tambahan atas bantahan-bantahan di atas, Turut Tergugat III juga perlu menjelaskan bahwa AJB No. 08/2021 yang menjadi dasar peralihan hak atas Tanah Objek Sengketa dari Tuan Abdul Rahman kepada Tergugat

Halaman 37 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dibuat dan diproses sesuai peraturan yang berlaku sebagaimana diuraikan di bawah ini;

- a. Pertama, AJB No. 08/2021 telah dibuat oleh PPAT *in casu* Tergugat I, hal mana telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah berikut ini (dikutip dengan penekanan);

“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.”;

- b. Kedua, AJB No. 08/2021 telah disampaikan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I dalam waktu 7 hari kerja sejak tanggal penandatanganan AJB tersebut pada tanggal 18 Januari 2021, hal mana telah sesuai dengan ketentuan Pasal 40 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah berikut ini (dikutip dengan penekanan);

“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.”;

Berdasarkan kedua proses di atas, pada tanggal 26 Januari 2021, Turut Tergugat I mendaftarkan peralihan hak atas Tanah Objek Sengketa dari Tuan Abdul Rahman kepada Tergugat, sehingga Tergugat secara sah menjadi pemilik Tanah Objek Sengketa;

40. Berdasarkan seluruh uraian Bagian D.2 ini, terbukti bahwa:

- a. Selaku ahli waris dari alm. H. Yasin Husen yang merupakan pemegang hak pertama atas Tanah Objek Sengketa (hal mana diakui oleh Penggugat), Tuan Abdul Rahman telah secara sah mengurus kepemilikannya atas Tanah Objek Sengketa hingga tercatat di Turut Tergugat I pada tanggal 14 Januari 2021, sebelum akhirnya Tuan Abdul Rahman menjual tanah tersebut kepada Tergugat berdasarkan atau melalui AJB No. 08/2021;
- b. AJB No. 08/2021 telah dibuat, diproses, dan didaftarkan sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga AJB tersebut sah dan mengikat

Halaman 38 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai dasar peralihan hak atas Tanah Objek Sengketa dari Tuan Abdul Rahman kepada Tergugat;

Oleh karena itu, mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

D.3. GUGATAN PENGGUGAT YANG MENUNTUT TANAH OBJEK SENGKETA DARI TERGUGAT HARUS DITOLAK KARENA TERGUGAT TELAH MEMBELI TANAH OBJEK SENGKETA DENGAN IKTIKAD BAIK, SEHINGGA PEMILIKAN/PENGUASAAN TERGUGAT ATAS TANAH TERSEBUT HARUS DILINDUNGI SEBAGAIMANA DIGARISKAN DALAM SEMA DAN YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG;

41. Seperti telah diketahui dan dibahas pada bagian-bagian sebelumnya, Penggugat telah menggugat Tergugat dalam rangka menuntut Tanah Objek Sengketa yang dibeli oleh Tergugat dari Tuan Abdul Rahman;

42. Mohon perhatian Majelis Hakim yang Mulia bahwa berdasarkan uraian di bawah ini, tuntutan Penggugat tersebut adalah sama sekali tidak berdasar;

Tergugat adalah pembeli tanah yang beriktikad baik;

43. Dalam proses pembelian Tanah Objek Sengketa dari Tuan Abdul Rahman, Tergugat telah bertindak sebagai pembeli yang beriktikad baik, hal mana terbukti dari fakta-fakta sebagai berikut;

a. Tergugat telah membeli Tanah Objek Sengketa yang berstatus tanah hak milik berdasarkan SHM No. 388/2003 melalui AJB *in casu* AJB No. 08/2021 di hadapan PPAT *in casu* Tergugat I sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah;

b. Tergugat telah melakukan kehati-hatian terkait hal-hal di bawah ini;

(1) Tuan Abdul Rahman adalah orang yang berhak untuk menjual Tanah Objek Sengketa, dimana Tuan Abdul Rahman:

- adalah ahli waris dari alm. H. Yasin Husen yang merupakan pemegang hak pertama atas Tanah Objek Sengketa, hal mana terbukti berdasarkan Surat Keterangan Waris 7 Des 2020, dan;
- adalah pemilik Tanah Objek Sengketa sebelumnya yang namanya tercantum dalam SHM No. 388/2003 *in casu* SHM Tanah Objek Sengketa;

(2) Dalam SHM No. 388/2003 tidak terdapat pencatatan mengenai Tanah Objek Sengketa sebagai objek sita atau jaminan (hak tanggungan);

Halaman 39 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



44. Fakta-fakta di atas membuktikan bahwa Tergugat masuk ke dalam kategori pembeli beriktikad baik sebagaimana digariskan SEMA dan yurisprudensi Mahkamah Agung di bawah ini, terlebih lagi iktikad baik harus selalu dianggap ada (*vide* Pasal 1965 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata));

a. SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA No. 4/2016), Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum, butir 4, yang mengatur kurang lebih sebagai berikut;

Kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi adalah:

- (1) Melakukan jual beli atas objek tanah dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu antara lain di hadapan PPAT;
- (2) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, misalnya meneliti bahwa:
 - penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya;
 - tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan;

b. Putusan Mahkamah Agung No. 909 PK/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2020 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;

"Bahwa dalam perkara a quo Tergugat II jelas memenuhi kriteria yang disebut dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 yaitu membeli dari Haryanto yang namanya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 287/Tonjong, jual beli dilakukan atas dasar Akta Jual Beli (AJB) Nomor 53 Tahun 2012, tanggal 4 Desember 2012 di hadapan Notaris/PPAT Hasnawati Juweni Shande, S.H., M.Kn., tanah objek jual beli tidak dalam status sita atau berperkara.";
Selaku pembeli tanah yang beriktikad baik, Tergugat harus dilindungi;

Halaman 40 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



45. Oleh karena Tergugat terbukti telah membeli Tanah Objek Sengketa dari Tuan Abdul Rahman dengan iktikad baik, maka berdasarkan SEMA No. 7/2012, kepemilikan Tergugat atas Tanah Objek Sengketa harus dilindungi, bahkan sekalipun diketahui kemudian bahwa Tuan Abdul Rahman selaku penjual ternyata tidak berhak untuk menjual tanah tersebut; Lebih lanjut, dengan adanya perlindungan kepemilikan tersebut, maka sesuai SEMA No. 7/2012, pihak-pihak yang merasa memiliki Tanah Objek Sengketa seperti Penggugat hanya berhak untuk menuntut ganti rugi dari pihak penjual tanah *in casu* Tuan Abdul Rahman, dan bukan menuntut Tanah Objek Sengketa dari pembeli *in casu* Tergugat; Demi kemudahan referensi, berikut kami kutip kembali (dengan penekanan) ketentuan SEMA No. 7/2012 yang mengatur hal-hal di atas;

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).

Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”;

46. Selain diatur dalam SEMA No. 7/2012, pemberian perlindungan atas kepemilikan tanah dari seorang pembeli yang beriktikad baik juga telah berulang kali digariskan oleh Mahkamah Agung dalam berbagai yurisprudensi sebagai berikut (dikutip dengan penekanan);

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 1703 K/Pdt/2017 tanggal 22 Desember 2017 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;

“Bahwa Tergugat V membeli tanah sudah bersertifikat dikuasai oleh Tergugat IV selaku pemilik, jual beli melalui prosedur maka Tergugat V harus dilindungi sebagai pembeli beriktikad baik (vide rapat kamar perdata);”;

- b. Putusan Mahkamah Agung No. 509 PK/Pdt/2011 tanggal 19 Maret 2012 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;

“bahwa jual beli antara Tergugat I kepada Tergugat II tersebut adalah sah, karena jual beli dilakukan oleh orang yang berhak sesuai dalam SHM dan dilaksanakan dihadapan Pejabat yang berwenang sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam perundang-undangan, oleh karena itu Tergugat II sebagai pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi dan apabila masih

Halaman 41 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I, maka Penggugat dapat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I ,”;

- c. Putusan Mahkamah Agung No. 176 K/Pdt/2011 tanggal 19 April 2011 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;

“Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum karena Tergugat I membeli obyek sengketa yang sudah bersertifikat hak milik dari penjual dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), oleh karena itu sebagai Pembeli beritikad baik harus dilindungi ,”;

47. Berdasarkan seluruh uraian Bagian D.3 ini, terbukti bahwa berdasarkan SEMA No. 4/2016 jo. SEMA No. 7/2012 dan yurisprudensi Mahkamah Agung:

- a. Tergugat adalah pembeli Tanah Objek Sengketa yang beritikad baik, sehingga kepemilikan Tergugat atas tanah tersebut harus dilindungi;
- b. Jika pun Penggugat dapat membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik sebenarnya dari Tanah Objek Sengketa, Penggugat tidak berhak menuntut Tanah Objek Sengketa dari Tergugat, melainkan hanya dapat menuntut ganti rugi dari Tuan Abdul Rahman;

Oleh karena itu, mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

- D.4. GUGATAN PENGGUGAT YANG MENUNTUT AGAR TURUT TERGUGAT III MENYERAHKAN TANAH OBJEK SENGKETA KEPADA PENGGUGAT HARUS DITOLAK KARENA:

- (1) PENGGUGAT BUKAN PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH OBJEK SENGKETA, MELAINKAN TERGUGAT;
- (2) SELAKU PEMILIK, TERGUGAT TELAH MENYEWAKAN TANAH OBJEK SENGKETA KEPADA TURUT TERGUGAT III BERDASARKAN AKTA PERJANJIAN SEWA NO. 23/2021, PERJANJIAN MANA TELAH DIBUAT SECARA SAH SESUAI HUKUM, DAN;
- (3) TURUT TERGUGAT III ADALAH PENYEWA YANG BERIKTIKAD BAIK, SEHINGGA HAK-HAKNYA HARUS DILINDUNGI, TERMASUK HAK UNTUK MEMANFAATKAN/MENGUASAI TANAH OBJEK SENGKETA HINGGA HABISNYA MASA SEWA SESUAI AKTA PERJANJIAN SEWA NO. 23/2021;

Halaman 42 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

48. Pada hal. 9 Gugatan (petitum ke-6), Penggugat menuntut agar siapa pun, termasuk Turut Tergugat III, yang memperoleh hak dari Tergugat (*in casu* hak sewa) atas Tanah Objek Sengketa dihukum untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat;

49. Mohon perhatian Majelis Hakim yang Mulia bahwa berdasarkan alasan-alasan di bawah ini, tuntutan Penggugat tersebut adalah sama sekali tidak berdasar;

Penggugat bukan pemilik yang sah atas Tanah Objek Sengketa, melainkan Tergugat;

50. Alasan pertama, Penggugat sama sekali tidak mempunyai bukti kepemilikan yang sah atas Tanah Objek Sengketa (*vide* Bagian D.1 Jawaban). Oleh karenanya, Penggugat tidak berhak untuk menuntut Tanah Objek Sengketa; Dalam hal ini, berdasarkan peraturan, yurisprudensi, dan doktrin sebagaimana diuraikan sebelumnya, bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah (*in casu* Tanah Objek Sengketa) adalah sertifikat hak atas tanah (*in casu* SHM No. 388/2003 yang dimiliki oleh Tergugat), dan bukan kuitansi (*in casu* Kuitansi 15 Maret 2011) ataupun AJB (*in casu* AJB No. 06/2016) sebagaimana didalilkan oleh Penggugat untuk mengklaim Tanah Objek Sengketa dan mengajukan Gugatan *a quo*;

Sebaliknya, Tergugat adalah pemilik Tanah Objek Sengketa yang sah berdasarkan SHM No. 388/2003 (*vide* Bagian D.1 Jawaban), dimana:

- Tergugat telah memperoleh Tanah Objek Sengketa berdasarkan AJB No. 08/2021 yang dibuat secara sah (*vide* Bagian D.2 Jawaban), dan;
- kepemilikan Tergugat atas Tanah Objek Sengketa harus dilindungi karena Tergugat telah membeli tanah tersebut dengan iktikad baik (*vide* Bagian D.3 Jawaban);

Selaku pemilik, Tergugat telah secara sah menyewakan Tanah Objek Sengketa kepada Turut Tergugat III;

51. Alasan kedua, selaku pemilik yang sah atas Tanah Objek Sengketa, Tergugat telah menyewakan tanah tersebut kepada Turut Tergugat III berdasarkan Akta Perjanjian Sewa No. 23/2021, dimana perjanjian sewa ini telah dibuat secara sah sesuai hukum yang berlaku karena:

- Tergugat selaku pemilik mempunyai hak untuk menyewakan Tanah Objek Sengketa kepada Turut Tergugat III, dan;

Halaman 43 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



- b. Turut Tergugat III sebagai suatu badan hukum Indonesia mempunyai hak untuk menyewa Tanah Objek Sengketa dari Tergugat dengan membayar uang sewa untuk keperluan antara lain mendirikan bangunan dan fasilitas-fasilitas lain yang berhubungan dengan kegiatan usaha Turut Tergugat III (*vide* Pasal 2 dan Pasal 4 Akta Perjanjian Sewa No. 23/2021);
- c. Pembuatan perjanjian sewa menyewa Tanah Objek Sengketa antara Tergugat dan Turut Tergugat III (*in casu* Akta Perjanjian Sewa No. 23/2021) telah dilakukan di hadapan Notaris di Kabupaten Dompu, yaitu Tergugat I;

Hak Tergugat untuk menyewakan Tanah Objek Sengketa dan hak Turut Tergugat III untuk menyewa tanah tersebut diatur secara jelas oleh UUPA sebagaimana dikutip (dengan penekanan) di bawah ini;

Pasal 44 ayat (1) UUPA;

“Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.”;

Pasal 45 UUPA;

“Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:

- a. warga-negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.”;

Oleh karena Akta Perjanjian Sewa No. 23/2021 telah dibuat secara sah sesuai hukum yang berlaku, maka pemanfaatan/penguasaan Turut Tergugat III atas Tanah Objek Sengketa milik Tergugat terbukti sah dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian:

- a. Turut Tergugat III berhak untuk terus memanfaatkan/menguasai Tanah Objek Sengketa sesuai masa sewa sebagaimana disepakati dalam Akta Perjanjian Sewa No. 23/2021, yaitu paling tidak hingga tanggal 27 Januari 2031 (*in casu* Masa Sewa Awal);
- b. Turut Tergugat III tidak memiliki alasan dan kewajiban hukum apa pun untuk menyerahkan Tanah Objek Sengketa kepada Penggugat;

Halaman 44 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat III adalah penyewa beriktikad baik sehingga harus dilindungi hak-haknya;

52. Dalam proses penyewaan Tanah Objek Sengketa dari Tergugat, Turut Tergugat III telah bertindak sebagai penyewa yang beriktikad baik, hal mana dapat dilihat dari fakta-fakta sebagai berikut;

a. Sebelum menyewa Tanah Objek Sengketa dari Tergugat, Turut Tergugat III telah berupaya memastikan bahwa Tergugat adalah pemilik yang sah atas Tanah Objek Sengketa. Hal tersebut dilakukan dengan cara, antara lain:

- Turut Tergugat III mendatangi kantor dusun setempat guna meminta informasi mengenai pemilik atas Tanah Objek Sengketa;
- meminta diperlihatkan asli SHM No. 388/2003, dan;
- mendatangi Tanah Objek Sengketa bersama Tergugat;

b. Turut Tergugat III meminta diperlihatkan asli kartu identitas dan kartu keluarga Tergugat untuk memastikan bahwa Tanah Objek Sengketa bukan harta bersama, sehingga pembuatan perjanjian sewa atas Tanah Objek Sengketa dengan Tergugat tidak memerlukan persetujuan dari pasangan/suami Tergugat;

c. Turut Tergugat III telah mengadakan perjanjian sewa atas Tanah Objek Sengketa dengan Tergugat selaku pemilik tanah tersebut berdasarkan SHM No. 388/2003 di hadapan Notaris di Kabupaten Dompus *in casu* Tergugat I;

d. Sesuai Pasal 44 ayat (1) UUPA, Turut Tergugat III menyewa Tanah Objek Sengketa dari Tergugat dengan membayar harga sewa (*vide* Pasal 4 Akta Perjanjian Sewa No. 23/2021);

Pasal 44 ayat (1) UUPA;

“Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.” (dikutip dengan penekanan);

53. Selain itu, pada bulan Februari 2021 atau sesudah pembuatan Akta Perjanjian Sewa No. 23/2021, Turut Tergugat III juga telah mengadakan pertemuan dengan pejabat pemerintah Desa Hu’u, tokoh adat, dan tokoh masyarakat setempat di Kantor Desa Hu’u guna mensosialisasikan kegiatan sewa tanah yang dilakukan oleh Turut Tergugat III di wilayah Nangadoro,

Halaman 45 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



termasuk sewa atas Tanah Objek Sengketa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa No. 23/2021;

54. Selaku penyewa yang beriktikad baik, hak Turut Tergugat III untuk memanfaatkan/ menguasai Tanah Objek Sengketa milik Tergugat harus dilindungi dan dihormati sesuai masa sewa dalam Akta Perjanjian Sewa No. 23/2021, bahkan sekalipun Tanah Objek Sengketa telah dijual atau disita dan dilelang oleh pengadilan atau jika pun memang benar Tanah Objek Sengketa adalah milik Penggugat (*quod non*—hal mana dibantah);

Perlindungan dan penghormatan terhadap hak sewa Turut Tergugat III atas Tanah Objek Sengketa hingga habisnya masa sewa adalah sesuai dengan ketentuan dan yurisprudensi Mahkamah Agung di bawah ini (dikutip dengan penekanan);

a. Pasal 1550 ayat 3 KUHPerdata;

“Pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk; ... 3. memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa.”;

b. Pasal 7.2 huruf (b)(ii) Akta Perjanjian Sewa No. 23/2021;

“Pemberi Sewa [Tergugat] akan memastikan bahwa Penyewa [Turut Tergugat III] (termasuk petugas, karyawan, perwakilan, kontraktor, konsultan dari Penyewa dan Pihak lain yang ditunjuk oleh Penyewa) memiliki, sepanjang waktu:

(i) ...

(ii) *Suatu hak eksklusif untuk menggunakan dan menempati Area Lahan, bebas dari seluruh klaim, tuntutan dan tindakan/pembebanan oleh Pihak/orang lain manapun.”;*

c. Putusan Mahkamah Agung No. 2195 K/PDT/2013 tanggal 22 Januari 2014 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;

“Bahwa Judex Facti (Pengadilan Tinggi yang memperbaiki Pengadilan Negeri) sudah menerapkan hukum secara tepat dan benar mengabulkan sebagian gugatan Penggugat karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatan bahwa Penggugat adalah pihak yang beriktikad baik dan mempunyai hak untuk memakai barang yang disewanya dalam perkara ini sampai masa sewa berakhir dan karenanya perbuatan yang dilakukan oleh

Halaman 46 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Tergugat I dan II adalah perbuatan melawan hak yang merugikan Penggugat oleh karena itu Tergugat dihukum membayar ganti rugi pada Penggugat sebesar Rp80.000.000,00;

Bahwa alasan tersebut sifatnya pengulangan dan Judex Facti telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah menerapkan hukum karena tanah objek sengketa adalah objek perjanjian sewa menyewa antara Penggugat sekarang Termohon Kasasi dan Tergugat II sekarang Pemohon Kasasi dan tanpa setahu Penggugat, tanah tersebut telah dijual oleh Tergugat II padahal pada dasarnya jual beli tidak memutuskan hubungan sewa menyewa sehingga sebelum habis masa sewa maka Penggugat sekarang Termohon Kasasi masih berhak atas tanah sengketa dimaksud.”;

- d. Putusan Mahkamah Agung No. 3134 K/Pdt/2010 tanggal 26 Juli 2011 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;

“- Bahwa Penggugat mengadakan perjanjian sewa-menyewa objek sengketa dengan Tergugat I pada tanggal 20 Mei 1997 untuk jangka waktu 20 tahun yang berakhir sampai dengan tahun 2017, Penggugat bertindak sebagai penyewa dan Tergugat I sebagai yang menyewakan (pemilik);

- Bahwa Tergugat I meminjam uang kepada Tergugat II dengan jaminan objek sengketa;

- Bahwa ternyata Tergugat I cidera janji, maka pada tanggal 7 Januari 2003 objek sengketa disita;

- Bahwa karena penyitaan dilakukan jauh setelah objek sengketa disewa Penggugat, maka sewa-menyewa tetap sah;

- Bahwa meskipun objek sengketa dilelang, tidaklah menyebabkan sewa menyewa hapus, karena sewa menyewa tidak hapus karena jual beli (Pasal 1576 BW), karena itu Tergugat I dan Tergugat II yang memerintahkan Penggugat agar mengosongkan rumah sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum.”;

55. Berdasarkan seluruh uraian Bagian D.4 ini, terbukti bahwa:

- a. Penggugat bukan pemilik yang sah atas Tanah Objek Sengketa, melainkan Tergugat;

Halaman 47 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



- b. Perjanjian sewa menyewa Tanah Objek Sengketa antara Tergugat selaku pemilik/pemberi sewa dan Turut Tergugat III selaku penyewa, *in casu* Akta Perjanjian Sewa No. 23/2021, telah dibuat sah dan karenanya mengikat;
- c. Pemanfaatan/penguasaan Turut Tergugat III atas Tanah Objek Sengketa milik Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Sewa No. 23/2021 adalah sah dan akan terus berlaku sesuai dengan masa sewa yang diatur di dalamnya;

Oleh karena itu, mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

D.5. TUNTUTAN GANTI RUGI MATERIEL PENGGUGAT TIDAK BERDASAR DAN HARUS DITOLAK KARENA TUNTUTAN GANTI RUGI TERSEBUT MENYALAHAI KETENTUAN KUHPERDATA SERTA YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG;

- 56. Pada hal. 9 Gugatan (petitum ke-5), Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar ganti rugi materiel kepada Penggugat sebesar Rp1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah). Berdasarkan uraian di bawah ini, tuntutan Penggugat tersebut adalah keliru dan tidak berdasar;
- 57. Pertama-tama, mohon perhatian Majelis Hakim yang Mulia bahwa sekalipun benar Penggugat adalah pemilik asal Tanah Objek Sengketa berdasarkan AJB No. 06/2016 (*quod non*—hal mana dibantah), maka sesuai SEMA No. 7/2012 dan yurisprudensi Mahkamah Agung, Gugatan ganti rugi Penggugat seharusnya dialamatkan kepada Tuan Abdul Rahman selaku penjual Tanah Objek Sengketa, dan bukan kepada Tergugat yang telah membeli tanah tersebut dengan iktikad baik (*vide* Bagian C.3 Jawaban ini);
- 58. Lebih lanjut, tuntutan ganti rugi Penggugat sama sekali tidak diperinci dengan bukti-bukti yang sah. Dalam hal ini, Penggugat tidak memberikan data-data pendukung yang merinci dan menjelaskan dari mana Penggugat mendapatkan angka kerugian materiel sebesar Rp1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah);

Menurut Mahkamah Agung, tuntutan ganti rugi yang demikian (tidak diperinci) haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. Berikut yurisprudensi Mahkamah Agung terkait yang sebagian kami kutip (dengan penekanan) dari Buku Kumpulan Kaidah Hukum Putusan MA, hal. 70 dan 72;

Halaman 48 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 2820 K/Pdt/2017 tanggal 12 Desember 2017 (yang menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Padang No. 6/PDT/2017/PT PDG dengan amar putusan, gugatan tidak dapat diterima) dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

“Bahwa surat gugatan Penggugat menuntut ganti rugi tapi Penggugat tidak menguraikan secara rinci mengenai kerugian yang dialami oleh Penggugat;”

- b. Putusan Mahkamah Agung No. 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976 dengan kaidah hukum sebagai berikut;

“Karena tuntutan ganti rugi tidak diperinci, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.”;

- c. Putusan Mahkamah Agung No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 dengan kaidah hukum sebagai berikut;

“Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak ada perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut.”;

- d. Putusan Mahkamah Agung No. 011 K/N/HaKI/2002, Putusan Mahkamah Agung No. 371 K/Sip/1973, dan Putusan Mahkamah Agung No. 1057 K/Sip/1973 dengan kaidah hukum sebagai berikut;

“Petitum/tuntutan ganti rugi uang yang diajukan penggugat dalam surat gugatannya, sesuai dengan “Yurisprudensi tetap”, bahwa penggugat tersebut wajib memberikan bukti-bukti yang konkret dan terperinci tentang adanya kerugian materiel yang dideritanya. Tidak boleh hanya berdasarkan perkiraan saja dan tanpa pembuktian tersebut, maka Hakim harus menolak tuntutan ganti rugi materiel tersebut.”;

59. Berdasarkan seluruh uraian Bagian D.5 ini, terbukti bahwa tuntutan ganti rugi materiel Penggugat tidak berdasar karena bertentangan dengan ketentuan KUHPerdata serta yurisprudensi Mahkamah Agung;

Oleh karena itu, mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menolak tuntutan ganti rugi materiel Penggugat, termasuk Gugatan *a quo*, untuk seluruhnya;

- D.6. GUGATAN PMH A QUO HARUS DITOLAK KARENA PIHAK TERGUGAT TIDAK MEMENUHI UNSUR-UNSUR PMH (VIDE PASAL 1365 KUHPERDATA) SEBAGAIMANA DITUDUHKAN OLEH PENGGUGAT;

Halaman 49 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

60. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata dan yurisprudensi Mahkamah Agung, unsur-unsur PMH adalah:
- adanya perbuatan yang menyalahi hukum;
 - adanya kesalahan;
 - adanya kerugian;
 - adanya kausalitas antara PMH dan kerugian yang terjadi;
61. Unsur-unsur PMH bersifat kumulatif, yang artinya bahwa untuk membuktikan adanya suatu peristiwa PMH, keempat unsur tersebut harus terpenuhi semua. Dengan kata lain, jika terdapat satu unsur saja yang tidak terpenuhi atau tidak dapat dibuktikan, maka tidak ada peristiwa PMH;
- Kaidah hukum bahwa unsur-unsur PMH bersifat kumulatif telah berkali-kali ditegaskan oleh Mahkamah Agung melalui yurisprudensinya dan juga oleh para ahli hukum, antara lain sebagaimana dikutip (dengan penekanan) di bawah ini;
- Putusan Pengadilan Negeri Bintuhan No. 2/Pdt.G/2019/PN Bhn tanggal 4 Agustus 2020 (sebagaimana dikuatkan hingga tingkat kasasi melalui Putusan Mahkamah Agung No. 3128 K/Pdt/2021 tanggal 10 November 2021) dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;
“Menimbang, bahwa oleh karena salah satu unsur perbuatan melawan hukum dari ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak terbukti, maka para Tergugat harus dinyatakan tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;”;
 - Putusan Pengadilan Negeri Sangatta No. 41/Pdt.G/2016/PN Sgt tanggal 15 Juni 2017 (sebagaimana dikuatkan pada tingkat peninjauan kembali melalui Putusan Mahkamah Agung No. 660 PK/Pdt/2018 tanggal 18 September 2018) dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;
“Menimbang, bahwa oleh karena unsur-unsur daripada perbuatan melawan hukum tersebut bersifat kumulatif maka untuk dapat dikatakan suatu perbuatan tersebut sebagai perbuatan melawan hukum maka perbuatan tersebut harus memenuhi seluruh unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan sebelumnya. Tidak terpenuhinya salah satu unsur akan berakibat tidak terbuktinya perbuatan melawan hukum tersebut;

Halaman 50 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



- c. Putusan Pengadilan Tinggi Palembang No. 116/PDT/2018/PT.PLG tanggal 13 Desember 2018 (sebagaimana dikuatkan hingga tingkat kasasi melalui Putusan Mahkamah Agung No. 2844 K/Pdt/2019 tanggal 23 Oktober 2019) dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;

“Menimbang, bahwa karena unsur adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II ... tersebut tidak terbukti, maka Majelis Hakim Banding tidak perlu mempertimbangkan unsur PMH lainnya yaitu ada/tidaknya kerugian yang diderita oleh Penggugat maupun mempertimbangkan hubungan sebab-akibat antara kerugian dengan kesalahan Para Tergugat;”;

“Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat tidak terbukti, maka petitum-petitum gugatan Penggugat yang didasarkan atau digantungkan pada terbuktinya dalil gugatan Penggugat tidak beralasan hukum untuk dikabulkan karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;”;

- d. Doktrin ahli Hukum Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. dalam bukunya berjudul *“Perbuatan Melawan Hukum”*, penerbit PT Citra Aditya Bakti, cetakan ketiga, 2010, hal. 167, yang menerangkan bahwa (dikutip dengan penekanan): *“agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara, maka unsur-unsur dari Pasal 1365 tersebut harusnya terpenuhi seluruhnya. Jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh pihak penggugat, maka oleh hukum dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum tersebut.”;*

62. Mohon perhatian Majelis Hakim yang Mulia bahwa berdasarkan uraian di bawah ini, dalam perkara *a quo* tidak ada satu unsur PMH pun yang terpenuhi atau dapat dibuktikan oleh Penggugat;

Tidak ada perbuatan yang menyalahi hukum;

63. Sebagaimana telah diuraikan pada bagian-bagian sebelumnya dalam Jawaban ini, seluruh perbuatan yang dilakukan oleh pihak tergugat terkait Tanah Objek Sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk di antaranya:

Halaman 51 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



- a. Pemilikan/penguasaan Tanah Objek Sengketa oleh Tergugat telah dilakukan berdasarkan SHM No. 388/2003 sebagai tanda bukti hak yang sah dan kuat atas suatu bidang tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku, yurisprudensi Mahkamah Agung, dan doktrin ahli hukum pertanahan (*vide* Bagian D.1 Jawaban);
- b. Pembuatan AJB No. 08/2021 atas Tanah Objek Sengketa antara Tuan Abdul Rahman selaku penjual/pemilik tanah berdasarkan SHM No. 388/2003 dan Tergugat selaku pembeli telah dilakukan secara sah sesuai aturan yang berlaku (*in casu* Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah), yaitu di hadapan PPAT di Kabupaten Dompu *in casu* Tergugat I (*vide* Bagian D.2 Jawaban);
- c. Pendaftaran peralihan hak atas Tanah Objek Sengketa dari Tuan Abdul Rahman kepada Tergugat di Turut Tergugat I telah dilakukan sesuai peraturan yang berlaku (*in casu* Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 40 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah), yaitu berdasarkan AJB No. 08/2021 yang dibuat di hadapan PPAT *in casu* Tergugat I dan AJB tersebut disampaikan kepada Turut Tergugat I dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan AJB No. 08/2021 (*vide* Bagian D.2 Jawaban);
- d. Pembelian Tanah Objek Sengketa oleh Tergugat dari Tuan Abdul Rahman melalui AJB No. 08/2021 telah dilakukan dengan iktikad baik (*vide* Bagian D.3 Jawaban);
- e. Pembuatan perjanjian sewa menyewa Tanah Objek Sengketa antara Tergugat selaku pemilik/pemberi sewa dan Turut Tergugat III selaku penyewa, *in casu* Akta Perjanjian Sewa No. 23/2021, telah dilakukan dengan iktikad baik dan sesuai hukum yang berlaku (*vide* Bagian D.4 Jawaban), dimana:
 - (1) Tergugat selaku pemilik Tanah Objek Sengketa mempunyai hak untuk menyewakan tanah tersebut kepada Turut Tergugat III;
 - (2) Turut Tergugat III sebagai suatu badan hukum Indonesia memiliki hak untuk menyewa Tanah Objek Sengketa dari Tergugat dengan membayar uang sewa;Terlebih lagi, pembuatan perjanjian sewa menyewa Tanah Objek Sengketa antara Tergugat dan Turut Tergugat III telah dilakukan di hadapan Notaris di Kabupaten Dompu, yaitu Tergugat I;

Halaman 52 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Pemanfaatan/penguasaan atas Tanah Objek Sengketa milik Tergugat oleh Turut Tergugat III karena didasarkan pada Akta Perjanjian Sewa No. 23/2021 yang telah dibuat dengan penuh iktikad baik dan sesuai hukum yang berlaku (*vide* Bagian D.4 Jawaban);

Tidak ada kesalahan;

64. Dalam perkara ini tidak ada kesalahan apa pun baik pada diri pihak tergugat karena:
- Tergugat telah memperoleh SHM No. 388/2003 dengan secara sah;
 - AJB No. 08/2021 telah dibuat secara sah dan dengan iktikad baik di hadapan Tergugat I selaku PPAT di Kabupaten Dompu, oleh dan antara:
 - Penjual, yaitu Tuan Abdul Rahman selaku pemilik Tanah Objek Sengketa sebelumnya yang namanya tercantum dalam SHM No. 388/2003;
 - dan pembeli, yaitu Tergugat;
 - Turut Tergugat III saat ini memanfaatkan/menguasai Tanah Objek Sengketa milik Tergugat secara sah berdasarkan Akta Perjanjian Sewa No. 23/2021 yang telah dibuat dengan penuh iktikad baik dan sesuai hukum yang berlaku;

Tidak ada unsur kerugian;

65. Sebagaimana telah diuraikan pada bagian D.5 Jawaban ini, tuntutan kerugian yang diajukan oleh Penggugat sama sekali tidak diperinci dan didukung oleh data apa pun, sehingga terbukti bahwa Penggugat tidak pernah menderita kerugian apa pun dalam perkara sengketa tanah *a quo*;

Tidak ada kausalitas antara PMH dan kerugian;

66. Oleh karena dalam perkara *a quo* terbukti tidak ada perbuatan yang menyalahi hukum dan tidak ada kerugian, maka otomatis unsur “kausalitas” juga tidak mungkin ada;
67. Berdasarkan seluruh uraian Bagian D.6 di atas, mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menolak Gugatan PMH *a quo* untuk seluruhnya karena terbukti bahwa pihak tergugat tidak memenuhi bahkan satu unsur PMH pun dalam perkara ini;
68. Sebagai bahan pertimbangan tambahan bagi Majelis Hakim yang Mulia dalam menolak Gugatan PMH *a quo*, Mahkamah Agung telah menegaskan kaidah hukum bahwa jika dalam perkara sengketa pemilikan/penguasaan tanah seperti perkara ini, pihak penggugat tidak dapat membuktikan bahwa

Halaman 53 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



dirinya adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, maka segala perbuatan yang dilakukan oleh tergugat terhadap tanah miliknya yang dikuasainya bukanlah merupakan PMH;

Kaidah hukum tersebut termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Sangatta No. 41/Pdt.G/2016/PN Sgt tanggal 15 Juni 2017 yang kemudian dikuatkan di tingkat peninjauan kembali oleh Mahkamah Agung melalui Putusan No. 660 PK/Pdt/2018 tanggal 18 September 2018 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;

“Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat bukanlah merupakan pemegang hak milik yang sah atas tanah objek Terperkara sebagaimana di dalam pertimbangan hukum pada petitum ke-2. Maka unsur perbuatan melawan hukum tidak dapat terpenuhi dengan sempurna, mengingat jelas bahwa di dalam pertimbangan hukum pada petitum ke-2 tanah objek perkara yang diakui Penggugat sebagai milik Penggugat telah tidak terbukti. Maka dengan tidak terbuktinya status kepemilikan sebagaimana di dalam petitum ke-2 maka unsur perbuatan melawan hukum pasti tidak dapat terpenuhi secara sempurna. Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat segala macam bentuk perbuatan Tergugat di atas tanah objek perkara selama itu berkaitan dengan fungsi pengelolaan pertambangan, bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat.”;

69. Faktanya, Penggugat telah gagal untuk membuktikan kepemilikannya atas Tanah Objek Sengketa karena:

- a. Penggugat tidak memiliki bukti kepemilikan apa pun atas Tanah Objek Sengketa, dimana sesuai peraturan, yurisprudensi, dan doktrin sebagaimana diuraikan sebelumnya, bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah (*in casu* Tanah Objek Sengketa) adalah sertifikat hak atas tanah (*in casu* SHM No. 388/2003 yang dimiliki oleh Tergugat), dan bukan kuitansi (*in casu* Kuitansi 15 Maret 2011) ataupun AJB (*in casu* AJB No. 06/2016) sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam mengklaim Tanah Objek Sengketa. Bahkan menurut Mahkamah Agung, AJB bukan merupakan bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah (*vide* Putusan Mahkamah Agung No. 329 K/Pdt/2014 tanggal 22 Mei 2014);

Halaman 54 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tergugat mempunyai bukti kepemilikan yang sah dan kuat atas Tanah Objek Sengketa sesuai UUPA dan PP Pendaftaran Tanah, yaitu SHM No. 388/2003;
70. Dengan demikian, sangat jelas bahwa unsur adanya PMH tidak terpenuhi dalam perkara ini dan atas alasan tersebut, mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menolak Gugatan PMH *a quo*;
- E. TUNTUTAN UANG PAKSA (*DWANGSOM*) YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT HARUS DITOLAK KARENA MENYALAHAI KETENTUAN PASAL 606A RV SERTA YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG;
71. Pada hal. 9 Gugatan (petitum ke-7), Penggugat mengajukan tuntutan uang paksa (*dwangsom*);
72. Mohon perhatian Majelis Hakim yang Mulia bahwa tuntutan uang paksa (*dwangsom*) Penggugat jelas tidak berdasar karena hukuman pembayaran uang paksa tidak dapat dijatuhkan dalam perkara gugatan perdata yang menuntut pembayaran sejumlah uang layaknya perkara ini, dimana Penggugat menuntut ganti rugi uang dari Tergugat (*vide* hal. 9 Gugatan (petitum ke-5));
73. Posisi hukum bahwa pembayaran uang paksa tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo* telah sesuai dengan aturan hukum dan yurisprudensi Mahkamah Agung di bawah ini (dikutip dengan penekanan);
- a. Pasal 606a RV yang mengatur sebagai berikut;
- “Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa.”;*
- b. Putusan Mahkamah Agung No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut;
- “Lembaga hukum uang paksa atau dwangsom (ex pasal 606 Rv) tidak dapat diterapkan terhadap perkara perdata yang diktum putusan Hakim berupa : Menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat.”;*
74. Oleh karena itu, mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menolak tuntutan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh Penggugat;

Halaman 55 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

F. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (*UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD*) YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT HARUS DITOLAK KARENA TIDAK MEMENUHI KETENTUAN-KETENTUAN HUKUM ACARA;

75. Pada hal. 9 Gugatan (petitum ke-4), Penggugat mengajukan permohonan putusan serta merta. Berdasarkan alasan-alasan hukum di bawah ini, permohonan Penggugat tersebut tidak berdasar;

76. Alasan pertama, permohonan putusan serta merta Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR jo. Pasal 54 RV;

Pasal 180 ayat (1) HIR;

"Ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya putusan itu dapat dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan ataupun bandingan, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti, atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika yang dikabulkan tuntutan dahulu, atau di dalam perselisihan mengenai hak kepunyaan.";

Pasal 54 RV;

"Putusan serta merta atau putusan sementara dapat diberikan oleh hakim, meskipun terdapat perlawanan atau banding, apabila:

- 1. Putusan sementara didasarkan pada alat bukti yang otentik.*
- 2. Putusan sementara didasarkan pada akta di bawah tangan yang diakui oleh pihak yang menggunakan akta tersebut sebagai landasan perbuatannya, atau jika akta tersebut diakui menurut hukum, dan diakui apabila perkara diputus tanpa kehadiran pihak tergugat (verstek).*
- 3. Dalam putusan condemnatoir, terdapat putusan terdahulu yang terhadapnya tidak dilakukan banding atau perlawanan.";*

77. Berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 54 RV di atas, suatu permohonan putusan serta merta hanya dapat dikabulkan jika terpenuhinya syarat-syarat sebagai berikut:

- Terdapatnya bukti otentik atau tulisan tangan yang menurut hukum memiliki kekuatan sebagai alat bukti yang sempurna yang membuktikan seluruh dalil penggugat;
- Terdapatnya putusan pengadilan yang final dan mengikat yang membuktikan secara sempurna kebenaran seluruh dalil penggugat.

Halaman 56 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



- c. Terdapat putusan provisi yang dikabulkan sebelumnya;
 - d. Perkara yang dipersengketakan menyangkut perselisihan tentang "bezitrecht";
78. Fakta membuktikan bahwa tidak ada satu pun syarat yang diwajibkan oleh Pasal 180 ayat (1) HIR jo. Pasal 54 RV dipenuhi oleh Penggugat dalam mengajukan permohonan serta merta, dimana:
- a. Tidak ada bukti otentik yang membuktikan kebenaran seluruh dalil Gugatan Penggugat;
 - b. Tidak ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membuktikan secara sempurna kebenaran seluruh dalil Penggugat;
 - c. Tidak ada putusan provisi yang dikabulkan sebelumnya dalam perkara ini;
 - d. Tidak ada perselisihan mengenai "bezitrecht" dalam perkara *a quo* karena:
 - (1) Tergugat mempunyai bukti kepemilikan yang sah dan kuat atas Tanah Objek Sengketa, yaitu SHM No. 388/2003;
 - (2) sedangkan Penggugat tidak memiliki bukti kepemilikan apa pun atas Tanah Objek Sengketa, dimana AJB yang didalilkan oleh Penggugat menurut Mahkamah Agung bukan merupakan bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah, dan;
 - (3) terlebih lagi selaku pembeli yang beritikad baik, hak Tergugat terhadap Tanah Objek Sengketa harus dilindungi sehingga jika pun Penggugat dapat membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik asal yang sah dari Tanah Objek Sengketa, Penggugat hanya berhak untuk menuntut ganti rugi dari Tuan Abdul Rahman dan bukan menuntut kepemilikan Tanah Objek Sengketa dari Tergugat;
79. Alasan kedua, permohonan putusan serta merta Penggugat tidak memenuhi ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisional jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang hal serupa, dimana Penggugat tidak memberikan jaminan yang disyaratkan oleh kedua SEMA tersebut dalam mengajukan permohonan putusan serta merta, yaitu "jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi agar tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama";

Halaman 57 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

80. Alasan ketiga, permohonan putusan serta merta Penggugat tidak memenuhi ketentuan SEMA Nomor 06 Tahun 1975 tentang *Uitvoerbaar Bij Voorraad*, dimana Penggugat tidak dapat membuktikan adanya hal yang “sangat *exceptional*” dalam perkara ini sebagai dasar untuk mengabulkan permohonan putusan serta merta sesuai ketentuan SEMA tersebut;
81. Berdasarkan ketiga alasan hukum di atas, mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menolak permohonan putusan serta merta Penggugat karena terbukti bahwa permohonan tersebut tidak memenuhi ketentuan HIR, RV, dan SEMA;
82. Sebagai bahan pertimbangan tambahan bagi Majelis Hakim yang Mulia dalam menolak permohonan putusan serta merta Penggugat, ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam Buku Hukum Acara Perdata, hal. 1003, menerangkan bahwa “*Mengenai sifat penerapan Pasal 180, Pasal 191 RBG perlu disadari hakim: sifatnya bukan imperatif, oleh karena itu hakim tidak wajib untuk mengabulkannya.*”;

G. PETITUM;

BERDASARKAN URAIAN FAKTA SERTA KETENTUAN HUKUM DI ATAS, maka Turut Tergugat III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU;

Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, maka Turut Tergugat III mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Halaman 58 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa melalui catatan persidangan pada Sistem Informasi Pengadilan (*E-Court*) tanggal 23 Juli 2024, Kuasa Hukum Penggugat mengajukan permohonan pencabutan gugatan. Setelah Majelis Hakim meneliti Surat Kuasa khusus nomor 004/SKK/ANF/MTR/II/2024 tanggal 15 Mei 2024 yang diajukan oleh Penggugat, di dalamnya tidak ada kuasa khusus perihal pencabutan gugatan dari principal, selaku pemberi kuasa, kepada Kuasa Hukum Penggugat, selaku penerima kuasa;

Menimbang bahwa kemudian Penggugat Prinsipal mengajukan surat permohonan pencabutan gugatan saat Para Tergugat telah mengajukan jawaban. Perihal permohonan pencabutan gugatan tersebut, melalui Sistem Informasi Pengadilan (*E-Court*) di catatan persidangan tanggal 31 Juli 2024 Kuasa Hukum Turut Tergugat III telah memberikan tanggapan pada pokoknya keberatan perihal permohonan pencabutan gugatan yang dimohonkan oleh Penggugat;

Menimbang dengan memperhatikan ketentuan Pasal 271 *juncto* Pasal 272 Rv, oleh karena pihak lawan (Turut Tergugat III) tidak menyetujui permohonan pencabutan gugatan dari Penggugat, maka persidangan dilanjutkan dan permohonan pencabutan gugatan Penggugat dengan sendirinya menjadi tidak memiliki kekuatan;

Menimbang bahwa Penggugat tidak mengajukan alat bukti walaupun sudah diberikan kesempatan untuk itu;

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

- T-1 Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 388 Desa Hu'u atas nama Nuraini;
- T-2 Fotokopi Salinan Perjanjian Sewa Menyewa No. 23 tanggal 27 Januari 2021 yang dikeluarkan Notaris Sudarmawan, S.H., M.Kn.;

Menimbang bahwa bukti T-1 dan T-2 adalah berupa fotokopi serta telah dimeterai secukupnya, bahwa bukti T-2 setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya. Bahwa bukti T-1 adalah berupa fotokopi tanpa dapat ditunjukkan aslinya;

Halaman 59 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi Junaidin, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Saksi bekerja di Kantor Desa Hu'u sebagai Kasi Pemerintahan;
 - Saksi ada mengetahui proses pengurusan surat ahli waris dan balik nama dari anak almarhum Yasin, Tergugat ada membeli tanah dari Yasin;
 - Sebelum adanya proses waris tersebut, Tergugat pernah ke kantor desa terkait adanya sewa penggunaan lahan oleh masyarakat setempat;
 - Proses waris tersebut tahun 2021;
 - Tidak ada keberatan atas tanah dalam proses waris tersebut dan tanah tersebut pernah disewa dan digarap sejak tahun 2016;
 - Tergugat ada membeli tanah dari Yasin dan anak almarhum Yasin pernah membuat surat kematian almarhum Yasin dan surat keterangan ahli waris;
 - Tidak ada arsip terkait keterangan waris di Desa, karena surat asli keterangan waris tersebut berupa blangko diberikan kepada ahli waris yang datang untuk pengurusan;
 - Letak tanah sengketa saat ini ada di Dusun Nangadoro, Kecamatan Hu'u;
 - Tanah sengketa dikuasai oleh PT. STM, Saksi tahu karena pernah ada sosialisasi dari PT. STM untuk menyewa tanah masyarakat;
 - Semua masyarakat pemilik lahan diundang dalam sosialisasi tersebut;
 - Tanah yang disewa PT. STM adalah yang memiliki sertifikat;
 - Tidak ada yang keberatan saat PT. STM melakukan sosialisasi;
 - Saksi memiliki tanah di sekitar lokasi tanah sengketa, Saksi peroleh dari hibah;
 - Almarhum Yasin memiliki anak bernama Abdul Rahman;
 - Terakhir Saksi melihat tanah sengketa, tanah tersebut disewa oleh orang Nangadoro tahun 2018 bernama Nuraidah disewa dari Tergugat Nuraini;
 - Saksi tidak pernah melihat tanah sengketa lagi karena sekarang disewa PT. STM;

Halaman 60 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanahnya Yasin dikuasai Tergugat Nuraini karena jual beli;
- Tergugat Nuraini membeli dari Abdul Rahman anak dari Yasin;
- Saksi tidak pernah melihat jual beli antara Yasin dengan Tergugat Nuraini juga tidak pernah melihat jual beli antara Abdul Rahman dengan Tergugat Nuraini;
- Saksi pernah melihat sertifikat hasil jual beli tersebut, Abdul Rahman yang tercantum dalam sertifikat tersebut adalah anak dari Yasin;

Menimbang bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

TI-1 Fotokopi Akta Jual Beli No. 08/2021 yang dibuat di hadapan PPAT Sudarmawan, S.H., M.Kn. tanggal 18 Januari 2021;

Menimbang bahwa bukti TI-1 adalah berupa fotokopi serta telah dimeterai secukupnya, bahwa bukti TI-1 setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I telah pula mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi Bonevasius, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Saksi mengetahui perkara ini masalah Tergugat Nuraini dengan Abdul Rahman sebagai pembeli dan penjual;
- Saksi mengetahui proses pembuatan akta jual beli dilakukan di kantor notaris Sudarmawan, Saksi merupakan staf di kantor tersebut;
- Tanah objek yang disengketakan berada di Hu'u, saat ini disewa oleh PT. STM;
- Pada awalnya datang menghadap Tergugat ke kantor Saksi dan menyampaikan keinginannya untuk membuat sertifikat tanah, Saksi menanyakan pemilik sertifikatnya mana dan dijawab oleh Tergugat pemilik sertifikat sudah meninggal. Saksi kemudian menyampaikan harus proses turun waris dahulu. Kemudian saat Tergugat datang lagi, sudah ada proses turun warisnya;

Halaman 61 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tidak ada yang keberatan saat proses jual beli tanah, saat ini tanah tersebut disewa PT. STM, proses pembuatan akta sewa menyewa antara PT. STM dengan Tergugat diproses di kantor notaris Sudarmawan;
- Saksi membenarkan bahwa bukti surat Akta Jual Beli No. 08/2021 yang dibuat di hadapan PPAT Sudarmawan, S.H., M.Kn. tanggal 18 Januari 2021 adalah yang dibuat sesuai keterangan Saksi sebelumnya, Saksi membenarkan tanda tangan Saksi di bukti surat tersebut dan membenarkan ada saksi yang menyaksikan dan tanda tangan di bukti surat tersebut;
- Saksi melakukan pengecekan sertifikat secara online ada nama pemiliknya artinya oleh BPN tidak ada kendala atas sertifikat tersebut;
- Nama yang tertera dalam sertifikat sebelum adanya jual beli adalah nama Abdul Rahman;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

- TTI-1 Fotokopi berkas Pendaftaran Peralihan Hak atas nama Abdul Rahman;
- TTI-2 Fotokopi berkas Pendaftaran Peralihan Hak atas nama Nuraini;
- TTI-3 Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 388 Desa Hu'u atas nama Nuraini;

Menimbang bahwa bukti TTI-1 sampai dengan TTI-3 adalah berupa fotokopi serta telah dimeterai secukupnya dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Turut Tergugat III telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

- TTIII-1 Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (*in casu* PP Pendaftaran Tanah);
- TTIII-2 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 3449 K/Pdt/2016 tanggal 6 Februari 2017;
- TTIII-3 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 2667 K/Pdt/2016 tanggal 14 Desember 2016;

Halaman 62 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TTIII-4 Fotokopi Buku karangan M. Yahya Harahap, S.H. berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Edisi Kedua, penerbit Sinar Grafika, cetakan pertama, September 2017, hal. 119 s/d 120;
- TTIII-5 Fotokopi Buku karangan M. Yahya Harahap, S.H. berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Edisi Kedua, penerbit Sinar Grafika, cetakan pertama, September 2017, hal. 123;
- TTIII-6 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 1372 K/Pdt/2013 tanggal 22 Desember 2014;
- TTIII-7 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 1799 K/Pdt/2010 tanggal 18 Juli 2012;
- TTIII-8 Fotokopi Buku karangan Hulman Panjaitan, S.H., M.H., berjudul “Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953 – 2008 Berdasarkan Penggolongannya”, penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-2, Januari 2016, hal. 43;
- TTIII-9 Fotokopi Buku karangan M. Yahya Harahap, S.H. berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Edisi Kedua, penerbit Sinar Grafika, cetakan pertama, September 2017, hal. 120;
- TTIII-10 Fotokopi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan (*in casu* SEMA No. 7/2012), bagian Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, butir IX;
- TTIII-11 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 436 PK/Pdt/2018 tanggal 28 Juni 2018;
- TTIII-12 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 509 PK/Pdt/2011 tanggal 19 Maret 2012;
- TTIII-13 Fotokopi Buku karangan M. Yahya Harahap, S.H. berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian,

Halaman 63 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Putusan Pengadilan”, Edisi Kedua, penerbit Sinar Grafika, cetakan pertama, September 2017, hal. 121;

TTIII-14 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 586 K/Pdt/2000 tanggal 23 Mei 2001;

TTIII-15 Fotokopi Buku karangan M. Yahya Harahap, S.H. berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Edisi Kedua, penerbit Sinar Grafika, cetakan pertama, September 2017, hal. 524;

TTIII-16 Fotokopi Buku karangan M. Ali Boediarto, S.H. berjudul “Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata, Masa Setengah Abad”, penerbit Swara Justitia, Cetakan II, April 2006, hal. 46 s/d 47;

TTIII-17 Fotokopi Buku karangan M. Yahya Harahap, S.H. berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Edisi Kedua, penerbit Sinar Grafika, cetakan pertama, September 2017, hal. 70;

TTIII-18 Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 388 tertanggal 24 Desember 2003 a/n pemegang hak Nuraini (*in casu* Tergugat), termasuk Surat Ukur No. 235/Hu'u/2003 tertanggal 9 Oktober 2003 (*in casu* SHM No. 388/2003);

TTIII-19 Fotokopi Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (*in casu* UUPA);

TTIII-20 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 364 K/Pdt/2012 tanggal 16 Juli 2012;

TTIII-21 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 38 K/Pdt/2011 tanggal 30 April 2012;

TTIII-22 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 2468 K/Pdt/2010 tanggal 11 November 2011;

TTIII-23 Fotokopi Buku karangan Prof. Boedi Harsono, berjudul “Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional”, penerbit Djambatan, cetakan kesembilan, Edisi Revisi 2003, hal. 481;

Halaman 64 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TTIII-24 Fotokopi Buku karangan Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., berjudul “Perolehan Hak atas Tanah”, penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-2, Oktober 2017, hal. 167;
- TTIII-25 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 329 K/Pdt/2014 tanggal 22 Mei 2014;
- TTIII-26 Fotokopi 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 (*in casu* SEMA No. 4/2016), Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum, butir 4;
- TTIII-27 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 909 PK/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2020;
- TTIII-28 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 1703 K/Pdt/2017 tanggal 22 Desember 2017;
- TTIII-29 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 509 PK/Pdt/2011 tanggal 19 Maret 2012;
- TTIII-30 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 176 K/Pdt/2011 tanggal 19 April 2011;
- TTIII-31 Fotokopi Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 23 tanggal 27 Januari 2021 yang dibuat di hadapan Tergugat I, Notaris di Kabupaten Dompu (*in casu* Akta Perjanjian Sewa No. 23/2021);
- TTIII-32 Fotokopi foto sosialisasi pada tanggal 14 Februari 2021 di Kantor Desa Hu’u mengenai kegiatan sewa tanah yang dilakukan oleh Turut Tergugat III di wilayah Nangadoro, termasuk sewa atas Tanah Objek Sengketa;
- TTIII-33 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 2195 K/PDT/2013 tanggal 22 Januari 2014;
- TTIII-34 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 3134 K/Pdt/2010 tanggal 26 Juli 2011;
- TTIII-35 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 1756 K/Pdt/2008 tanggal 7 Mei 2010;

Halaman 65 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TTIII-36 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 2820 K/Pdt/2017 tanggal 12 Desember 2017;
- TTIII-37 Fotokopi Buku karangan Hulman Panjaitan, S.H., M.H., berjudul “Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953 – 2008 Berdasarkan Penggolongannya”, penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-2, Januari 2016, hal. 70 dan 72;
- TTIII-38 Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Bintuhan No. 2/Pdt.G/2019/PN Bhn tanggal 4 Agustus 2020;
- TTIII-39 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 3128 K/Pdt/2021 tanggal 10 November 2021;
- TTIII-40 Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Sangatta No. 41/Pdt.G/2016/PN Sgt tanggal 15 Juni 2017;
- TTIII-41 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 660 PK/Pdt/2018 tanggal 18 September 2018;
- TTIII-42 Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Palembang No. 116/PDT/2018/PT.PLG tanggal 13 Desember 2018;
- TTIII-43 Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 2844 K/Pdt/2019 tanggal 23 Oktober 2019;
- TTIII-44 Fotokopi Buku karangan Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., berjudul “Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer”, penerbit PT Citra Aditya Bakti, cetakan ke III, tahun 2010, hal. 167 s/d 168;
- TTIII-45 Fotokopi Buku karangan Hulman Panjaitan, S.H., M.H., berjudul “Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953 – 2008 Berdasarkan Penggolongannya”, penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-2, Januari 2016, hal. 67;
- TTIII-46 Fotokopi SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan *Provisionil* (SEMA No. 4/2001);
- TTIII-47 Fotokopi SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan *Provisionil* (SEMA No. 3/2000);

Halaman 66 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TTIII-48 Fotokopi SEMA Nomor 06 Tahun 1975 tentang *Uitvoerbaar Bij Voorraad* (SEMA No. 06/1975);

TTIII-49 Fotokopi Buku karangan M. Yahya Harahap, S.H. berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Edisi Kedua, penerbit Sinar Grafika, cetakan pertama, September 2017, hal. 1003;

Menimbang bahwa bukti TTIII-4, TTIII-5, TTIII-8, TTIII-9, TTIII-13, TTIII-15, TTIII-16, TTIII-17, TTIII-18, TTIII-23, TTIII-24, TTIII-31, TTIII-32, TTIII-37, TTIII-44, TTIII-45, dan TTIII-49 adalah berupa fotokopi serta telah dimeterai secukupnya dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya. Bukti Turut Tergugat III lainnya adalah berupa fotokopi dan tidak dapat ditunjukkan aslinya walaupun telah dimeterai secukupnya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 20 September 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Turut Tergugat III telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa Tergugat, Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara absolut. Terhadap eksepsi kompetensi absolut tersebut telah diputus melalui Putusan Sela tanggal 4 September 2024 oleh Majelis Hakim dengan amar sebagai berikut:

Halaman 67 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan Para Pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang bahwa Pasal 162 RBg menyebutkan “*sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh pihak tergugat, terkecuali yang mengenai wewenang hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya*”, dengan demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu perihal eksepsi selain eksepsi kompetensi tersebut;

Menimbang bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak dengan alasan pada pokoknya bahwa seharusnya H. Yasin Husen harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda:

- TTI-1 berupa fotokopi berkas Pendaftaran Peralihan Hak atas nama Abdul Rahman yang telah bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya di dalamnya terdapat Surat Keterangan Kematian atas nama H. Yasin Husen yang meninggal pada 6 Mei 2016 dan Surat Keterangan Waris dari almarhum H. Yasin Husen;

- TTI-3 berupa fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 388/Desa Hu'u yang telah bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya yang di dalamnya tercatat bahwa Abdul Rahman merupakan ahli waris dari H. Yasin Husen;

Bahwa bukti TTI-3 berupa Buku Tanah tersebut bersesuaian dengan bukti yang diajukan oleh Tergugat yang diberi tanda T-1 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 388/Desa Hu'u atas nama Tergugat yang telah bermeterai walaupun tidak

Halaman 68 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat ditunjukkan aslinya serta bukti dari Turut Tergugat III yang diberi tanda TTIII-18 berupa fotokopi SHM No. 388/Desa Hu'u atas nama Tergugat yang telah bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, oleh karena bukti tersebut bersesuaian maka bukti T-1 tersebut untuk kemudian haruslah dianggap sesuai dengan aslinya. Bahwa dari keterangan Saksi Junaidin pada pokoknya diketahui bahwa Yasin Husen telah meninggal dunia dan memiliki ahli waris bernama Abdul Rahman. Dari bukti-bukti tersebut maka diketahui bahwa saat perkara *a quo* diajukan dan diperiksa di Pengadilan Negeri Dompu, Yasin Husen telah meninggal dunia;

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan bahwa dasar alas haknya terhadap tanah objek sengketa adalah Penggugat telah membeli tanah objek sengketa yang tercantum dalam SHM No. 388 atas nama H. Yasin Husen, jual beli sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 06/II.PPAT/2016 yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zunaidin, B.Sc., S.H. tanggal 12 Februari 2016 (posita 1 sampai dengan 5). Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 1 menyebutkan "*gugatan terhadap kepemilikan tanah yang sudah bersertifikat atas nama penjual, jual beli mana dilaksanakan di hadapan PPAT, maka penggugat yang tidak menarik penjual sebagai pihak, bukan merupakan gugatan kurang pihak*". Dengan memperhatikan dalil Penggugat tersebut dikaitkan dengan ketentuan di atas, maka perihal tidak digugatnya penjual (Yasin Husen) sesuai dalil gugatan, bukanlah lagi merupakan gugatan kurang pihak melainkan merupakan pembuktian yang harus dibuktikan oleh Penggugat karena sebagaimana dalil Penggugat, karena tanah sudah bersertifikat atas nama penjual serta jual beli sudah di hadapan PPAT;

Menimbang bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak ditariknya H. Yasin Husen tidaklah mengakibatkan gugatan kurang pihak dan eksepsi dari Tergugat perihal gugatan kurang pihak dinyatakan ditolak;

Halaman 69 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat I telah mengajukan eksepsi pada pokoknya mengenai:

1. Penggugat tidak mempunyai hak menggugat;
2. Turut Tergugat II tidak mempunyai hubungan dalam perkara *a quo*;
3. Gugatan kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Abdul Rahman sebagai penggugat;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang terhadap alasan eksepsi Tergugat I bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut. Bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan gugatan Penggugat, telah didalilkan hal-hal yang berkaitan perihal dasar hak Penggugat dalam melakukan gugatan yaitu pada pokoknya adalah bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah yang terletak di Desa Hu'u, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu (tanah objek sengketa) dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) 388 tertanggal 24 Desember 2003 dengan luas 18.920 m² (delapan belas ribu sembilan ratus dua puluh meter persegi). Perihal apakah dalil tersebut benar atau tidak adalah masalah pembuktian dalam pokok perkara. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat dalil tersebut cukup untuk dijadikan dasar gugatan sehingga eksepsi Tergugat I perihal Penggugat tidak mempunyai hak menggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang terhadap alasan eksepsi Tergugat I bahwa Turut Tergugat II tidak mempunyai hubungan dalam perkara *a quo* akan dipertimbangkan sebagai berikut. Bahwa dalam posita 15 dan posita 25 gugatan Penggugat didalilkan pada pokoknya bahwa Tergugat telah menyewakan tanah objek sengketa kepada PT. Macmahon Mining Services (Turut Tergugat II) tanpa diketahui oleh Penggugat. Perihal apakah dalil tersebut benar atau tidak adalah masalah pembuktian dalam pokok perkara. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat dalil tersebut cukup untuk dijadikan dasar menarik Turut Tergugat II sebagai pihak sehingga eksepsi Tergugat I perihal Turut Tergugat II tidak mempunyai hubungan dalam perkara *a quo* dinyatakan ditolak;

Halaman 70 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang terhadap alasan eksepsi Tergugat I bahwa gugatan kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Abdul Rahman sebagai penggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut. Bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TTI-1 berupa fotokopi berkas Pendaftaran Peralihan Hak atas nama Abdul Rahman yang telah bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya. Berdasarkan bukti tersebut dikaitkan dengan keterangan Saksi Bonavesius yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat pernah datang ke kantor notaris Sudarmawan dengan membawa dokumen proses turun waris yang sudah selesai untuk melakukan jual beli antara Abdul Rahman dengan Tergugat terhadap tanah objek sengketa;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TTI-3 berupa fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 388/Desa Hu'u yang telah bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya (sesuai dengan bukti T-1 dan TTIII-18 berupa SHM No. 388/Desa Hu'u atas nama Tergugat), bahwa bukti surat tersebut adalah merupakan akta otentik sehingga harus dianggap benar (*vide* Pasal 1870 KUHPerdata *jo.* Pasal 20 UUPA). Dari bukti surat tersebut serta berkas pendaftaran peralihan hak dalam bukti surat TTI-1 diketahui bahwa sebelum Tergugat, pemilik tanah objek sengketa adalah Abdul Rahman. Bahwa berdasarkan bukti TI-1 berupa fotokopi Akta Jual Beli No. 08/2021 yang dibuat di hadapan PPAT Sudarmawan, S.H., M.Kn. (Tergugat I) tanggal 18 Januari 2021 yang telah bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya yang bersesuaian dengan SHM dan Buku Tanah No. 388/Desa Hu'u atas nama Tergugat, diketahui bahwa Tergugat telah membeli tanah objek sengketa tersebut dari Abdul Rahman. Bahwa SEMA No. 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 1 menyebutkan "*gugatan terhadap kepemilikan tanah yang sudah bersertifikat atas nama penjual, jual beli mana dilaksanakan di hadapan PPAT, maka penggugat yang tidak menarik penjual sebagai pihak, bukan merupakan gugatan kurang pihak*". Oleh karena penjual (Abdul Rahman) telah memiliki sertifikat (SHM No. 388) dan jual beli dengan Tergugat telah dilaksanakan di

Halaman 71 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadapan PPAT (Tergugat I), dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Abdul Rahman selaku pemilik tanah objek sengketa sebelumnya tidak harus masuk sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa bila memang Abdul Rahman merasa dirugikan, ia sendiri memiliki hak untuk dapat mengajukan gugatan tersendiri, melakukan intervensi (*vrijwaring*, *voeging*, maupun *tussenkomst*) dalam perkara *a quo*, ataupun dari awal masuk ke dalam perkara *a quo*, yang senyatanya tidak dilakukan oleh Abdul Rahman;

Menimbang bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka eksepsi kurang pihak dari Tergugat I adalah tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi pada pokoknya mengenai:

1. Gugatan Penggugat hanya berdasarkan asumsi;
2. Gugatan kurang pihak karena tidak ditariknya Abdul Rahman sebagai pihak;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat I tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang terhadap alasan eksepsi Turut Tergugat I bahwa gugatan hanya berdasarkan asumsi akan dipertimbangkan sebagai berikut. Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi tersebut, pada pokoknya adalah mengenai pembuktian dalil-dalil yang harus dipertimbangkan dalam pokok perkara melalui pembuktian sehingga eksepsi Turut Tergugat I tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa perihal eksepsi Turut Tergugat I bahwa gugatan kurang pihak karena tidak menarik Abdul Rahman sebagai pihak dalam perkara *a quo* telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam ekspesi dari Tergugat I perihal gugatan kurang pihak sehingga demikian Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan tersebut dan eksepsi Turut Tergugat III tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa dalam jawaban Turut Tergugat III telah mengajukan eksepsi pada pokoknya mengenai:

Halaman 72 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Gugatan Penggugat kurang pihak;
2. Gugatan ganti rugi Penggugat terhadap Tergugat salah alamat;
3. Gugatan *a quo* kabur karena posita dan petitum gugatan tidak saling mendukung;

Menimbang bahwa alasan eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak dari Turut Tergugat III pada pokoknya adalah karena tidak mengikutsertakan sebagai pihak:

- PPAT Zunaidin, B.Sc., S.H. yang didalilkan oleh Penggugat sebagai PPAT yang menerbitkan AJB No. 06/2016 antara alm. H. Yasin Husen selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli tanah objek sengketa;
- Abdul Rahman selaku pemilik tanah objek sengketa sebelumnya yang didalilkan oleh Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Tergugat;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat III tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa Zunaidin, B.Sc., S.H. adalah PPAT yang menerbitkan AJB No. 06/2016 yaitu jual beli antara alm. H. Yasin Husen selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli tanah objek sengketa. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak meminta perbuatan hukum apapun dari Zunaidin, B.Sc., S.H., Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugatlah yang berhak menentukan pihak-pihak mana yang menurutnya patut ditarik sebagai tergugat dalam suatu perkara, hal tersebut sesuai dengan asas hukum perdata bahwa penggugat yang berhak menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya (*vide* Putusan Mahkamah Agung Nomor 305K/SIP/1971);

Menimbang bahwa hak untuk menentukan siapa yang akan digugat adalah ada pada Penggugat, sepanjang hal tersebut tidak mempengaruhi pelaksanaan putusan. Majelis Hakim berpendapat tidak digugatnya Zunaidin, B.Sc., S.H. tidak akan mempengaruhi isi putusan. Bahwa perihal penerbitan AJB No. 06/2016 oleh Zunaidin, B.Sc., S.H. adalah mengenai pembuktian dalil Penggugat;

Halaman 73 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Zunaidin, B.Sc., S.H. tidak perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa perihal eksepsi Turut Tergugat III bahwa gugatan kurang pihak karena tidak menarik Abdul Rahman sebagai pihak dalam perkara *a quo* telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam ekspesi dari Tergugat I perihal gugatan kurang pihak sehingga demikian Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan tersebut dan eksepsi Turut Tergugat III tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka eksepsi kurang pihak dari Turut Tergugat III adalah tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa alasan eksepsi Turut Tergugat III perihal gugatan ganti rugi Penggugat terhadap Tergugat salah alamat pada pokoknya adalah karena jika pun benar Penggugat adalah pemilik asal dari tanah objek sengketa, gugatan ganti rugi Penggugat seharusnya dialamatkan kepada Abdul Rahman selaku penjual tanah objek sengketa, dan bukan kepada Tergugat yang telah membeli tanah tersebut dengan iktikad baik;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat III tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya di atas, bahwa Penggugatlah yang berhak menentukan pihak-pihak mana yang menurutnya patut ditarik sebagai tergugat dalam suatu perkara, terlebih bahwa pembuktian siapa pemilik asal tanah objek sengketa, apakah Penggugat atau bukan, adalah sudah masuk ke dalam pembuktian pokok perkara sehingga eksepsi gugatan salah alamat dari Turut Tergugat III tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa alasan eksepsi Turut Tergugat III perihal gugatan *a quo* kabur pada pokoknya adalah karena posita dan petitum gugatan tidak saling mendukung. Dalam posita gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan PMH (perbuatan melawan hukum) terhadap Penggugat, namun dalam petitum gugatan, Penggugat sama sekali tidak

Halaman 74 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menuntut agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan PMH terhadap Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat III tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat oleh karena dalam posita gugatan telah jelas disebutkan siapa saja yang didalilkan melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dalam posita 10, posita 19, dan posita 20, bila hal tersebut tidak disebutkan dalam petitum tidak membuat gugatan menjadi kabur terlebih dalam petitum subsidair, Penggugat memohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka eksepsi gugatan kabur dari Turut Tergugat III adalah tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena semua alasan eksepsi dari Tergugat, Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena telah menguasai tanah objek sengketa serta perbuatan Tergugat I yang menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) No. 08/2021;

Menimbang bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menolak dalil gugatan Penggugat, sehingga Penggugat berkewajiban membuktikan dalil gugatannya demikian pula Para Tergugat dan Para Turut Tergugat berkewajiban membuktikan dalil sangkalannya (*vide* Pasal 283 Rbg);

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah objek sengketa yaitu tanah seluas 18.920 m² (delapan belas ribu sembilan ratus dua puluh meter persegi) pada tanggal 20 September 2024. Bahwa dalam pemeriksaan setempat tersebut tidak dihadiri oleh

Halaman 75 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tetapi dihadiri oleh Tergugat, Tergugat I, dan Turut Tergugat III. Pihak yang hadir dalam pemeriksaan setempat tersebut menunjuk suatu lokasi dengan garis batas yang sama yaitu berupa sebidang tanah yang terletak di Desa Hu'u, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu dengan batas-batas saat pemeriksaan setempat seluruhnya dikuasai oleh Turut Tergugat III. Bahwa oleh karena Para Pihak yang hadir pada pemeriksaan setempat menunjuk suatu lokasi dan batas-batas yang sama, maka tidak perlu dipermasalahkan nama penguasa/pemilik batas-batas tanah objek sengketa oleh karena hal tersebut dapat berubah seiring berjalannya waktu;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok permasalahan dan harus dijawab dalam perkara *a quo* adalah:

1. Siapakah pemilik tanah objek sengketa?
2. Apakah ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat?

Menimbang untuk menjawab hal tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Ad. 1. Siapakah pemilik tanah objek sengketa?

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa yang tercantum dalam SHM No. 388 atas nama H. Yasin Husen, jual beli sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 06/II.PPAT/2016 yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zunaidin, B.Sc., S.H. tanggal 12 Februari 2016 (posita 1 sampai dengan 5);

Menimbang bahwa Para Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III membantah dalil Penggugat tersebut;

Menimbang bahwa Penggugat tidak mengajukan alat bukti apapun untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang bahwa Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 388/Desa Hu'u atas nama Tergugat yang telah bermeterai cukup. Bahwa bukti surat T-1 tersebut tidak dapat ditunjukkan aslinya tetapi bukti tersebut bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat I yang diberi tanda TTI-3 berupa fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 388/Desa Hu'u yang telah bermeterai cukup dan sesuai

Halaman 76 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan aslinya serta bukti surat yang diajukan Turut Tergugat III yang diberi tanda TTIII-18 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 388/Desa Hu'u atas nama Tergugat yang telah bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya. Bahwa bukti-bukti surat tersebut adalah menerangkan perihal yang sama yaitu perihal tanah seluas 18.920 m² (delapan belas ribu sembilan ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Desa Hu'u, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu, yaitu tanah objek sengketa, semula tercatat atas nama H. Yasin Husen kemudian turun waris kepada Abdul Rahman yang kemudian dijual kepada Tergugat. Oleh karena bukti surat-surat tersebut merupakan sertifikat dan buku tanahnya, dengan demikian bukti surat T-1 tersebut haruslah dianggap sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TI-1 berupa fotokopi Akta Jual Beli No. 08/2021 yang dibuat di hadapan PPAT Sudarmawan, S.H., M.Kn. tanggal 18 Januari 2021 yang telah bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, bahwa bukti surat tersebut menunjukkan bahwa Abdul Rahman telah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat. Bukti surat TI-1 tersebut juga bersesuaian dengan data perubahan kepemilikan tanah pada bukti T-1 dan TTIII-18 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 388/Desa Hu'u dan TTI-3 berupa fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 388/Desa Hu'u;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan bukti yang diberi tanda TTI-1 berupa fotokopi berkas Pendaftaran Peralihan Hak atas nama Abdul Rahman yang telah bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya di dalamnya terdapat Surat Keterangan Kematian atas nama H. Yasin Husen yang meninggal pada 6 Mei 2016 dan Surat Keterangan Waris dari almarhum H. Yasin Husen. Bahwa hal tersebut bersesuaian dengan bukti bukti T-1 dan TTIII-18 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 388/Desa Hu'u dan TTI-3 berupa fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 388/Desa Hu'u, yaitu bahwa Abdul Rahman selaku ahli waris Yasin Husen telah melakukan pengurusan waris berupa tanah (objek sengketa) dan telah dibuatkan sertifikat tanahnya;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat yang saling bersesuaian tersebut bersesuaian pula dengan keterangan yang diberikan oleh Saksi Junaidin dan

Halaman 77 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi Bonevasius yang menerangkan pada pokoknya Tergugat dengan Abdul Rahman melakukan pengurusan waris dan balik nama tanah Yasin Husen. Dari alat-alat bukti tersebut diperoleh fakta bahwa:

- Abdul Rahman merupakan ahli waris dari Yasin Husen dan tanah objek sengketa telah turun waris kepada Abdul Rahman;
- Tergugat telah membeli tanah objek sengketa tersebut dari Abdul Rahman sesuai Akta Jual Beli No. 08/2021 yang diterbitkan oleh PPAT Sudarmawan, S.H., M.Kn. (Tergugat I);
- Tergugat telah melakukan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No. 388/Desa Hu'u menjadi atas nama Tergugat;

Menimbang bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah dapat membuktikan bahwa tanah objek sengketa adalah merupakan hak Tergugat;

Menimbang bahwa Pasal 616 KUHPerdata "*penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620*" hal tersebut sejalan dengan SEMA No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Rumusan Kamar Perdata bagian Perdata Umum angka 7 menyebutkan "*peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik*". Dengan kata lain peralihan hak atas tanah tidak cukup dengan adanya jual beli melainkan juga tanah haruslah juga dikuasai/didaftar di lembaga pendaftaran yang diperuntukkan untuk itu atau dengan kata lain dibalik nama;

Menimbang bahwa Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (*vide* Pasal 20 UUPA). Dari ketentuan dan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa adanya Akta Jual Beli dari PPAT saja tanpa adanya Sertifikat Hak Milik, menyebabkan kurang sempurnanya bukti kepemilikan atas tanah;

Halaman 78 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dalil Penggugat bahwa ia telah membeli tanah objek sengketa sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 06/II.PPAT/2016 yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zunaidin, B.Sc., S.H. tanggal 12 Februari 2016 tidaklah kuat karena tidak disertai dengan proses selanjutnya yaitu proses pendaftaran/balik nama di lembaga pendaftaran yang diperuntukkan untuk itu (Badan Pertanahan Nasional), terlebih Penggugat tidak membuktikan dalil-dalilnya tersebut dengan alat bukti (Penggugat tidak mengajukan alat bukti sama sekali);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sedangkan Tergugat telah berhasil membuktikan bahwa hak kepemilikannya terhadap tanah objek sengketa;

Menimbang bahwa oleh karena hal yang tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat tersebut merupakan pokok gugatan Penggugat maka gugatan untuk selain dan selebihnya serta alat-alat bukti lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan seluruh gugatan Penggugat ditolak;

Menimbang bahwa panjar biaya perkara yang disetorkan oleh Penggugat kurang untuk melakukan pemeriksaan setempat dan telah diberitahukan untuk menambah panjar biaya perkara tetapi tidak dilakukan, pada tanggal 13 September 2024 Turut Tergugat III menyatakan bersedia untuk menanggung biaya pemeriksaan setempat. Bahwa Pasal 187 RBg menyebutkan "*jika selama persidangan perkara berjalan, ada suatu tindakan yang harus dilakukan berdasarkan pasal 193 menjadi tanggungan pihak yang dinyatakan kalah, maka ketua dapat memerintahkan agar biaya dibayar lebih dulu oleh salah satu pihak dan disampaikan kepada paritera, dengan tidak mengurangi hak pihak lawan untuk membayarnya secara sukarela*". Lebih lanjut bahwa Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan di Lingkungan Peradilan Perdata Umum pada pokoknya menyebutkan bahwa bila selama pemeriksaan perkara ada hal-hal perbuatan yang harus dilakukan misalnya pemeriksaan setempat, dapat dibayar pihak tergugat (halaman 70-71). Ketentuan-ketentuan tersebut memungkinkan pihak lawan untuk membayar biaya perkara. Bahwa

Halaman 79 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat III telah melakukan pembayaran panjar biaya perkara pada tanggal 13 September 2024;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang bahwa dalam rapat musyawarah Majelis Hakim, Hakim Anggota I Rizky Ramadhan, S.H., M.H., mengajukan pendapat berbeda (*dissenting opinion*) dengan pendapat sebagai berikut:

Menimbang bahwa dari bukti surat TTI-1 berupa fotokopi berkas Pendaftaran Peralihan Hak atas nama Abdul Rahman dan bukti surat TTI-3 berupa fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 338/Desa Hu'u yang telah bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya yang di dalamnya tercatat bahwa Abdul Rahman merupakan ahli waris dari H. Yasin Husen dapat disimpulkan adanya perbuatan hukum berupa peralihan tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Abdul Rahman yang merupakan salah satu ahli waris dari Almarhum H. Yasin Husen kepada Tergugat;

Menimbang dalam gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari Almarhum H. Yasin Husen dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zunaidin, B.Sc., S.H., telah dibuatkan Akta Jual Beli dengan nomor 06/II.PPAT/2016. Kemudian dalam gugatan Penggugat poin 9 pada pokoknya mendalilkan Abdul Rahman, sebagaimana yang didalilkan merupakan salah satu ahli waris dari Almarhum H. Yasin Husen, telah membuat surat pernyataan tidak pernah mengurus surat keterangan/pernyataan ahli waris Almarhum H. Yasin Husen dan Almarhumah ST Aminah, tidak pernah mengajukan permohonan perubahan nama sertifikat dari Almarhum H. Yasin Husen menjadi nama Abdul Rahman, tidak pernah mengajukan jual beli atas tanah tersebut kepada Ibu Nuraini (Tergugat) maupun orang lain baik secara di bawah tangan melalui kantor desa ataupun kantor Notaris/PPAT manapun, dan tidak pernah mengajukan permohonan maupun surat lain yang digunakan untuk pengalihan kepemilikan alas hak tanah milik Penggugat yang pernah dibeli dari Almarhum H. Yasin Husen;

Halaman 80 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas terlepas dari benar-tidaknya tanah objek sengketa diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari Almarhum H. Yasin Husen dan telah dibuatkan Akta Jual Beli, atau benar-tidaknya tanah objek sengketa diperoleh Tergugat dengan cara membeli dari Almarhum H. Yasin Husen dan diproses oleh ahli warisnya yang bernama Abdul Rahman, Hakim Anggota I berpendapat bahwa baik dalam gugatan Penggugat maupun jawaban Tergugat menyatakan sama-sama memperoleh tanah objek sengketa dari Almarhum H. Yasin Husen dan sama-sama telah dibuatkan Akta Jual Beli walaupun pada Pejabat Pembuat Akta Tanah berbeda. Keberadaan Almarhum H. Yasin Husen atau setidaknya ahli warisnya sangat penting untuk membuat terang perkara ini dan haruslah ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang bahwa pendapat Hakim Anggota I tersebut di atas selaras dengan Putusan Nomor 75/Pdt.G/208/PN Amp yang menyatakan: *"...Majelis Hakim berpendapat bahwa baik dalam gugatan maupun jawaban Para Pihak menyatakan sama-sama memperoleh tanah dari I MUDRAWI (alm) maka posisi I MUDRAWI (almarhum) sangat penting untuk membuat terang perkara ini, sehingga ahli waris dari I MUDRAWI haruslah ikut digugat."*;

Menimbang bahwa kaidah hukum pihak-pihak yang seharusnya ikut digugat juga tercantum dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984 yang menyatakan: *"judex facti salah menerapkan tata tertib beracara semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I yang kemudian dipindahkan kepada Tergugat I kepada Tergugat II harus ikut sebagai Tergugat, Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah objek sengketa dan dasar hukum mengalihkan haknya sampai pada Tergugat."*;

Menimbang bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976, menyatakan bahwa: *"Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima"*;

Halaman 81 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa walaupun menjadi hak dan atas inisiatif Penggugat untuk menggugat pihak lain yang dirasa melanggar haknya dan merugikan dirinya, sehingga siapa-siapa yang akan dijadikan oleh pihak oleh Penggugat adalah hak dari Penggugat. Namun berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas Hakim Anggota I berpendapat dengan tidak dimasukkannya ahli waris Almarhum H. Yasin Husen sebagai pihak dalam perkara *a quo* untuk turut serta bertanggungjawab terhadap kerugian yang diderita oleh Penggugat atau setidak-tidaknya menjelaskan asal usul kepemilikan tanah objek sengketa dan peralihannya sejauh mana Penggugat atau Tergugat dapat dikatakan pembeli beriktikad baik dalam perkara *a quo*. Sehingga Hakim Anggota I sependapat dengan eksepsi kurang pihak atau *exception plurium litis consortium* yang diajukan oleh Tergugat, Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III dalam segi formil perkara *a quo* masih belum sempurna dan tidak lengkap karena masih ada pihak lain yang harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan permasalahan dalam perkara ini dapat diselesaikan secara terang dan tuntas, maka Hakim Anggota I berpendapat gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka tidak perlu untuk mempertimbangkan pokok sengketa dalam perkara ini;

Menimbang bahwa meskipun Majelis Hakim telah berupaya secara bersungguh-sungguh untuk mencapai permufakatan dalam perkara ini, namun hal tersebut tidak tercapai, oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, maka dengan memperhatikan komposisi suara terbanyak dalam musyawarah Majelis Hakim maka terhadap perkara ini akan ditetapkan sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa pendapat berbeda (*dissenting opinion*) dari Hakim Anggota I tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman 82 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata, Undang-Undang Nomor Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat, Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.285.300,00 (satu juta dua ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu, pada hari Senin, tanggal 2 Desember 2024, oleh kami, Ricky Indra Yohanis, S.H., sebagai Hakim Ketua, Rizky Ramadhan, S.H., M.H. dan Irma Rahmahwati, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 4 Desember 2024, dengan dihadiri oleh Hj. Siti Nurliana sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Rizky Ramadhan, S.H., M.H.

Ricky Indra Yohanis, S.H.

Irma Rahmahwati, S.H.

Halaman 83 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Hj. Siti Nurliana

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Biaya Panggilan	Rp.	285.300,00
3. PNBP Panggilan	Rp.	50.000,00
4. Biaya Panggilan Mediasi	Rp.	-
5. Biaya Proses (ATK)	Rp.	100.000,00
6. Biaya PS	Rp.	700.000,00
7. PNBP PS	Rp.	10.000,00
8. PNBP Surat Kuasa	Rp.	10.000,00
9. Biaya Sumpah	Rp.	80.000,00
10. Meterai Putusan	Rp.	10.000,00
11. Biaya Redaksi	Rp.	10.000,00
JUMLAH	Rp.	1.285.300,00

Terbilang: (satu juta dua ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus rupiah)

Halaman 84 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Dpu

Paraf	KM	HA 1	HA 2