



PUTUSAN
Nomor 35/Pdt.G/2020/PN Mam

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mamuju yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. H. Abd. Malik Alias Papa Lina Bin Manggolobi**, lahir di Mamuju, tanggal 25 Desember 1953, jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, pendidikan SR (sekolah rakyat), kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Petani/pekebun, bertempat tinggal di Jl. Letjen Urip Sumarjo, Kelurahan Bontang Lestari, Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang, Provinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
- 2. Sulaiman Alias Papa Fatimah Bin Abdullah**, lahir di Ranggas, tanggal 30 Oktober 1979, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pendidikan S1 (strata satu), Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. H. Abd. Malik Pattana Endeng, Kelurahan Ranggas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;
- 3. Ramli Alias Papa Muli Bin Taepe**, lahir di Ranggas, tanggal 31 Desember 1971, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pendidikan SD (Sekolah Dasar) Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Buruh Nelayan/perikanan, bertempat tinggal di Jl. H. Abd. Malik Pattana Endeng, Kelurahan Ranggas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Penggugat III;
- 4. Karman, S.Sos Bin M. Syukur**, lahir di Ranggas, tanggal 12 Juli 1986, Agama Islam, Pendidikan S1 (starta satu), Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Petani/Pekebun, bertempat tinggal di Lingkungan Bulutakkang, Kelurahan Rangsas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Penggugat IV;

Dalam hal ini memberikan kuasa hukum kepada **RUSTAM TIMBONGA, S.H., M.H., ISHAK TONAPA MANGINTE, S.H., JUNJUNG M.P TIMBONGA, S.H., ESTER SAMBO PAILLIN, S.H., MARZUKI, S.Hi**, kesemuanya Advokad/Penasihat Hukum pada Kantor Advokad RUSTAM TIMBONGA & PARTNERS, berkedudukan di Jalan Husni Tamrin No.52 Kelurahan Rimuku, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju Provinsi Sulawesi Barat, berdasar Surat Kuasa Khusus Nomor 005/SKK.Pdt/Adv.Rust/X/2020 tanggal 22 Oktober

Halaman 1 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mamuju dalam Register Nomor 208/SKHK.02/11/2020/PN Mam, tanggal 13 November 2020;

Lawan:

1. **PT. Mutiara Delapan- Delapan**, beralamat di Jalan H. Abd. Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangs Hills) blok C No.11, Kelurahan Rangs Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **Ir. Haji Naharuddin Pababari**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan PNS (Pegawai Negeri Sipil),, bertempat tinggal di Jalan Kelapa No. 55, Kelurahan Binanga, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. **ISTILOWATI Alias MAMA KIKI**, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan URT (Urusan Rumah Tangga), bertempat tinggal di Jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (BTN Maspul) blok F2 No.2, Kelurahan Rangs Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
4. **Jhon Ranil Palungan**, jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangs Hills) Blok A No.2 Kelurahan Rangs, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;
5. **Zulkifli**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangs Hills) blok A No.4, Kelurahan Rangs, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;
6. **Pirdaus Efendi**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di bertempat tinggal di jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangs Hills) blok A No.10, Kelurahan Rangs, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VI;
7. **Udhin Limboro**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di bertempat tinggal di jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangs Hills) blok A, Kelurahan Rangs, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VII;
8. **Ahmad R**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil,

Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertempat tinggal di bertempat tinggal di Jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangas Hills) blok A, Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VIII;

9. **Abdullah S**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangas Hills) blok B No.1, Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IX;
10. **Anwar**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangas Hills) blok B No.3, Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat X;
11. **Hamid**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Anggota Polri, beralamat di Jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangas Hills) blok B No.5, Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XI;
12. **Zam**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangas Hills) blok B No.7, Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XII;
13. **Ahmad**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangas Hills) blok B No.9, Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XIII;
14. **Ahmad**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangas Hills) blok B No.7, Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XIV;
15. **Majid**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangas Hills) blok B No.13, Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XV;
16. **Kusma**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangas Hills) blok B No.15, Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XVI;

Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. **A. Sudirman**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangas Hills) blok B No.19, Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XVII;
18. **Gustam Kamase**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangas Hills) blok C No.19, Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XVIII;
19. **Chofid**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangas Hills) blok B No.1, Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XIX;
20. **Hamrullah Said**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangas Hills) blok B No.5, Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XX;
21. **Masdar**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangas Hills) blok C No.7, Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXI;
22. **Baharuddin, H**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangas Hills) blok B No.19, Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXII;
23. **Andi Makkulau**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangas Hills) blok D No.5, Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXIII;
24. **M. Rais T**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangas Hills) blok H No.10, Kelurahan Rangas, Kecamatan

Halaman 4 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

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

Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXIV;

25. Yusril, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangas Hills), Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXV;

26. Baharuddin, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan H. Abd Malik Pattana Endeng (Perumahan Mutiara Rangas Hills) blok B No.3, Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXVI;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mamuju pada tanggal 13 November 2020 dalam Register Nomor 35/Pdt.G/2020/PN Mam, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun alasan Dasar Gugatan Penggugat yang dapat disampaikan sebagai berikut:

1. Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah hamparan tanah semula adalah perkebunan seluas lebih kurang 32.549 M² (tiga puluh dua ribu lima ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro dan Kepulauan, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan tanah/lokasi milik Hermun;
 - Timur berbatasan dengan Sungai dan tanah milik H. Hatta;
 - Selatan berbatasan dengan tanah/lokasi milik Syamsuddin;
 - Barat berbatasan dengan tanah/lokasi milik Hanafi;
2. Bahwa bidang tanah tersebut terdiri dari 4 (empat) bidang pemilik tanah masing-masing :
 - 2.1. seluas lebih kurang 10.000 M² semula milik Penggugat I yang diperoleh secara mewaris dari orang tuanya bernama Manggolobi almarhum;
 - 2.2. seluas 7.636 M² semula adalah milik kakek Penggugat II bernama Tapangngo' almarhum;

Halaman 5 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.3. seluas 6.229 M2 semula adalah milik ibu Penggugat III bernama Accang almarhumah;
- 2.4. seluas 8.684 M2 adalah milik ayah Penggugat IV bernama M. Syukur almarhum.
3. Bahwa tanah objek sengketa tersebut saat sekarang ini berada dalam kekuasaan Tergugat I selaku pengembang dan Tergugat IV s/d Tergugat XXVI selaku User yang tinggal di atas rumah-rumah yang dibangun oleh Tergugat I dan Tergugat II.
4. Bahwa pada mulanya suami Tergugat III bernama Syamsuddin almarhum menghubungi Penggugat I dengan perantaraan saudaranya bernama ARA, Ayah Penggugat II bernama Ta Pengngo alias Pua' Budi almarhum, Ibu Penggugat III bernama Acang almarhumah, dan ayah Penggugat IV bernama Abd. Syukur almarhum, menyampaikan bahwa ada orang yang mencari tanah untuk pembangunan perumahan dan tertarik dengan tanah objek sengketa, sehingga selanjutnya, Penggugat I dengan perantaraan saudaranya bernama ARA, Ayah Penggugat II, Ibu Penggugat III, dan Ayah Penggugat IV setelah mendapat persetujuan semua keluarga mempercayakan kepada suami Tergugat III (Syamsuddin almarhum) untuk melakukan penjualan tanah objek sengketa dengan harga Rp. 40.000,- per meter persegi;
5. Bahwa untuk memudahkan proses jual beli maka dokumen-dokumen yang berkaitan dengan tanah tersebut diserahkan kepada suami Tergugat III (Syamsuddin Almarhum) yakni berupa Sertipikat Hak Milik Atas tanah atas nama SULLU almarhum saudara Penggugat I atas bidang tanah seluas 1 Ha dan juga Sporadik atas nama orang tua Penggugat II, III, dan IV;
6. Bahwa sebagai kelengkapan administrasi maka suami Tergugat III membuat dokumen berupa surat persetujuan penjualan tanah warisan, dari pihak keluarga para Penggugat tertanggal Mamuju 20 April 2008 dengan kesepakatan harga Rp.40.000,- per meter persegi, (sebagaimana bukti foto copy surat persetujuan tersebut);
7. Bahwa atas dasar Surat Persetujuan Penjualan Tanah Warisan tersebut suami Tergugat III menjual keseluruhan tanah objek sengketa kepada Tergugat II dengan harga Rp. 45.000,- per meter persegi, sebagaimana bukti Foto Copy surat perjanjian Pengikatan Jual beli tanggal 10 September 2008 yang dilegalisasi Notaris Susi Ua'Saruran, SH.;
8. Bahwa setelah Tergugat II membeli tanah tersebut dari Syamsuddin almarhum (suami Tergugat III), selanjutnya Tergugat II membangun

Halaman 6 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

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

sebahagian dari tanah objek sengketa berupa perumahan dan menjual kepada User, dan juga mengalihkan sebahagian tanah tersebut kepada Tergugat I sebagai pengembang dimana Tergugat I melanjutkan membangun perumahan yang didiami atau dimiliki oleh Tergugat IV s/d Tergugat XXVI.

9. Bahwa sesuai dengan kesepakatan antara Pengugat I dan orang tua Penggugat II, III, dan IV dengan Syamsuddin almarhum (suami Tergugat III), harga tanah tersebut akan dibayar dan dilunasi secara sekaligus, namun kenyataannya Syamsuddin almarhum (suami Tergugat III), membayarnya secara menyicil dan belum membayar lunas harga tanah tersebut sampai saat sekarang ini;
10. Bahwa rincian harga tanah dan yang dibayarkan oleh suami Tergugat III yakni sebagai berikut :

10.1. Tanah milik orang tua Penggugat I seluas 10.000.M2 x Rp. 40.000,-
= Rp. 400.000.000,- harganya belum pernah dibayarkan;

10.2. Tanah milik orang tua Penggugat II seluas 7.636 M2 Rp. 40.000,-
= Rp.305.440.000,- harga tanah yang sudah dibayarkan sebesar Rp.79.000.000,- dengan rincian : - Tanggal 1 september 2008 Rp.30.000.000,- - Tanggal 23 Juli 2009 Rp.35.000.000,- - tanggal 11 Agustus 2010 Rp.10.000.000,- dan tanggal 3 November 2011 Rp.4.000.000, dengan demikian sisa yang belum dibayarkan Rp.226.440.000,-

10.3. Tanah milik orang tua Penggugat III seluas 6.229 M2 x Rp. 40.000,-
= Rp.249.160.000,- harga tanah yang sudah dibayarkan sebesar Rp.89.000.000,- dengan rincian : - Tanggal 1 september 2008 Rp.30.000.000,- - Tanggal 23 Juli 2009 Rp.30.000.000,- - tanggal 11 Agustus 2010 Rp.24.000.000,- dan tanggal 3 November 2011 Rp.5.000.000,- dengan demikian harga tanah yang belum dibayarkan Rp.160.160.000,-

10.4. Tanah milik orang tua Penggugat IV seluas 8.684 M2 x Rp. 40.000,-
= Rp.347.360.000,- harga tanah yang sudah dibayarkan sebesar Rp.104.000.000,- dengan rincian : - Tanggal 1 september 2008 Rp.33.000.000,- - Tanggal 23 Juli 2009 Rp.40.000.000,- - tanggal 11 Agustus 2010 Rp.26.000.000,- dan tanggal 3 November 2011 Rp.5.000.000,- dengan demikian harga tanah yang belum dibayarkan Rp.243.360.000,-

Halaman 7 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

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

11. Bahwa harga tanah tersebut belum dibayar secara lunas sampai saat sekarang ini, hal mana telah merugikan para Penggugat dan ahli waris lainnya yang berhak atas tanah objek sengketa tersebut yang tidak mendapatkan pelunasan pembayaran harga tanah yang telah disepakati dan juga sudah tidak bisa memanfaatkan tanah objek sengketa sejak tahun 2008 sampai saat sekarang ini;
12. Bahwa telah berbagai macam upaya telah dilakukan baik Penggugat I maupun orang tua para Penggugat II, III, dan IV semasa hidupnya begitupun para Penggugat II, III, dan IV bersama ahli waris lainnya melakukan penagihan sisa harga tanah yang belum dilunasi oleh suami Tergugat III (Syamsuddin almarhum), baik kepada Syamsuddin almarhum semasa hidupnya, juga dilakukan penagihan kepada Tergugat II maupun Tergugat I bahkan sudah pernah para Penggugat menutup akses masuk lokasi objek sengketa dengan harapan sisa harga tanah yang belum dibayarkan dapat dilunasi, namun selalu gagal dengan berbagai macam alasan, dan hanya dijanji-janji saja bahwa akan segera dilunasi, hal mana telah berlangsung lama sekitar 12 tahun, sehingga dengan demikian sudah cukup alasan hukum jika pemilik tanah objek sengketa tersebut masing-masing Penggugat I dan ahli waris dari TA PANGNGO alias PUA' BUDI almarhum yang diwakili Penggugat II, ACANG almarhumah yang diwakili Penggugat III, dan ABD. SYUKUR almarhum yang diwakili oleh Penggugat IV, memohon agar Pengadilan Negeri Mamuju mengadili perkara ini dan menghukum kepada Tergugat I, Tergugat IV s/d Tergugat XXVI atau pihak ketiga lainnya yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat I dan ahli waris TA PANGNGO alias PUA' BUDI almarhum yang diwakili Penggugat II, ACANG almarhumah yang diwakili Penggugat III, dan ABD. SYUKUR almarhum, dalam keadaan kosong sempurna tanpa syarat apapun juga;
13. Bahwa untuk menjamin putusan dalam perkara ini tidak menjadi illusoir kelak, karena objek sengketa berada dalam kekuasaan Tergugat I dan Tergugat IV s/d Tergugat XXVI, dimana dapat saja dengan mudah mengalihkan, dan atau membebani hak tanggungan atas objek sengketa, maka sangat beralasan para Penggugat memohon agar tanah objek sengketa terlebih dahulu diletakkan sita jaminan atasnya;
14. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa berada dalam kekuasaan para Tergugat, dimana mungkin saja telah terbit alas hak atas tanah tersebut baik atas nama para Tergugat maupun pihak lain, sementara berdasarkan fakta

Halaman 8 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

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)



hukum harga tanah tersebut belum dibayar lunas kepada Penggugat I maupun kepada orang tua Penggugat II, III dan IV, maka sangat berdasar dan beralasan hukum jika seluruh bukti-bukti alas hak yang telah terbit atas tanah tersebut dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunya I nilai pembuktian yang sah;

15. Bahwa oleh karena gugatan para Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan benar, maka sangat berdasar dan beralasan hukum putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, sekalipun terhadapnya diajukan upaya hukum banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
16. Bahwa karena perbuatan dari para Tergugat tersebut, maka patut menurut hukum segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada para Tergugat;
17. Bahwa berdasarkan pada segala uraian tersebut di atas, maka perkanankanlah para Penggugat memohon dengan segala hormat, agar Pengadilan Negeri Mamuju Cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini kiranya berkenan mengadili dan memutuskan:

Primer:

1. Menenerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas obyek sengketa tersebut;
3. Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah hamparan tanah semula adalah perkebunan seluas lebih kurang 32.549 M² (tiga puluh dua ribu lima ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro dan Kepulauan, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan tanah/lokasi milik Hermun;
 - Timur berbatasan dengan Sungai dan tanah milik H. Hatta;
 - Selatan berbatasan dengan tanah/lokasi milik Syamsuddin;
 - Barat berbatasan dengan tanah/lokasi milik Hanafi.Adalah milik sah Tergugat I dan TA PANGNGO alias PUA' BUDI almarhum ayah dari Penggugat II, ACANG almarhumah ibu dari Penggugat III, dan ABD. SYUKUR almarhum ayah dari Penggugat IV;
4. Menyatakan bahwa perbuatan suami Tergugat III (syamsuddin almarhum) yang belum membayar lunas harga tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat I dan TA PANGNGO alias PUA' BUDI almarhum ayah dari Penggugat II, ACANG almarhumah ibu dari Penggugat III, dan ABD. SYUKUR almarhum ayah dari Penggugat IV kemudian mengalihkan kepada



Tergugat II selanjutnya Tergugat II mengalihkan kepada Tergugat I atas bidang tanah tersebut adalah perbuatan melawan hak, yang merugikan Penggugat I dan ahli waris dari TA PANGNGO alias PUA' BUDI almarhum ayah dari Penggugat II, ACANG almarhumah ibu dari Penggugat III, dan ABD. SYUKUR almarhum ayah dari Penggugat IV;

5. Menyatakan demi hukum, bahwa segala bukti alas hak yang telah terbit atas tanah objek sengketa baik atas nama para Tergugat maupun pihak ketiga lainnya adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai nilai pembuktian;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat IV s/d Tergugat XXVI atau pihak ketiga lainnya yang memperoleh hak diari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat I dan ahli waris TA PANGNGO alias PUA' BUDI almarhum yang diwakili Penggugat II, ahli waris ACANG almarhumah yang diwakili Penggugat III, dan ahli waris ABD. SYUKUR almarhum yang diwakili Penggugat IV, dalam keadaan kosong sempurna tanpa syarat apapun juga;
7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun terhadapnya diajukan upaya hukum berupa Verzet, banding maupun kasasi;
8. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau Apabila Ketua/ Majelis Hakim berpendapat lain, maka :

Subsider :

Mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan kepatutan dan rasa keadilan.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasa hukumnya, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXIV, Tergugat XXV dan Tergugat XXVI datang menghadap sendiri;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Desember 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 10 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat

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

EKSEPSI

Pengadilan Negeri Mamuju Tidak Berwenang Untuk Mengadili Perkara (Kompetensi Absolut)

1. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada angka 14 halaman 10 gugatan disebutkan:
“Maka sangat berdasar dan beralasan hukum jika seluruh bukti-bukti atas hak yang telah terbit atas tanah tersebut dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai nilai pembuktian yang sah”
2. Bahwa lebih lanjut, pada petitem penggugat angka 5 halama 12 gugatan disebutkan:
“menyatakan demi hukum, bahwa segala bukti atas hak yang telah terbit atas tanah objek sengketa baik atas nama para Tergugat maupun pihak ketiga lainnya adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai nilai pembuktian”.
3. Bahwa perlu Tergugat I sampaikan terhadap objek sengketa tersebut sejak tahun 2008 telah terdapat Sertifikat sebagaimana ditunjukkan dalam Sertipikat Hak Milik No. 260/Rangas, Surat Ukur No. 15/Rangas/2008 tanggal 15 September 2008, seluas 33.548 m2, tercatat atas nama Ir. H. Naharuddin Pababari;
4. Bahwa sertipikat dimaksud diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Mamuju yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara sehingga ppenerbitan sertipikat tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dirumuskan dalam Ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1985 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1985 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
5. Bahwa mengingat objek sengketa tersebut telah terbit sertipikat yang merupakan produk keputusan tata usaha Negara, sehingga segala bentuk perlawanan/bantahan terhadap keputusan tersebut sepatutnya diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai pengadilan yang lebih



berwenang untuk mengadili, terlebih lagi penggugat mendalilkan untuk menyatakan bahwa bukti atas hak yang terbit a=diatas objek sengketa dinyatakan cacat hukum sehingga jelas merupakan ranah dari PTUN;

6. Bahwa mengutip Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 716 K/Sip/1973 yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Pencabutan dan Pembatalan Surat Sertipikat adalah semata-mata wewenang dari kantor pendaftaran tanah, bukan termasuk wewenang pengadilan negeri, maka gugatan penggugat mengenai pencabutan/pembatalan sertipikat tidak dapat diterima"

Lebih lanjut, dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusannya No. 1198 K/Sip/1973 yang kaidah hukumnya menyatakan:

karena pengeluaran sertipikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan pengadilan".

7. Berdasarkan hal tersebut diatas maka patutlah gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Gugatan Penggugat Kurang Pihak

8. Bahwa sebagaimana dalil penggugat pada angka 1 dan 2 halaman 7 gugatan, objek sengketa diklaim seluas 32.549 m2 yang terdiri dari 4 pemilik tanah yakni Penggugat I s/d Penggugat IV;
9. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan 26 orang sebagai pihak Tergugat yang merupakan pengembang dan user/pembeli yang tinggal di atas rumah yang dibangun oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dimaksud Penggugat pada angka 3 halaman 7 gugatan;
10. Bahwa perlu Tergugat I sampaikan, terhadap objek sengketa saat ini telah terbit sertipikat ha katas tanah berupa Sertipikat Hak Milik No. 260/Rangas, Surat Ukur No. 15/Rangas/2008 tanggal 15 September 2008, seluas 33.548 m2, tercatat atas nama Ir. H. Naharuddin Pababari;
11. Bahwa proses penerbitan sertipikat tersebut dilakukan Badan Pertanahan Nasional Mamuju sehingga terhadapnya patut pula untuk ditaris sebagai pihak dalam perkara ini mengingat proses penerbitan sertipikat merupakan wewenang penuh dari Badan Pertanahan Nasional Mamuju;
12. Bahwa lebih lanjut Tergugat I sasampaikan, terhadap Sertipihat Hak Milik No. 260/Rangas, Surat Ukur No. 15/Rangas/2008 tanggal 15 September 2008, seluas 33.548 m2, tercatat atas nama Ir. H. Nasaruddin Pababari dimaksud,

Halaman 12 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak tanggal 22 Desember 2008 telah menjadi jaminan kreditas nama PT. Tarisia Mas pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar berdasarkan perjanjian kredit No. 265 tanggal 22 Desember 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Frans Polim, S.H., Notaris di Makassar;

13. Bahwa selanjutnya, Tergugat I kemudian membeli tanah berikut mengambil alih hitang milik PT. Tarisa Mas yang ada pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Makassar berdasarkan Akta Perjanjian Pembaharuan Utang (Novasi) No. 18 tanggal 29 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyu Indriawati, S.H, Notaris di Makassar dimana tanah yang ditunjukkan pada Sertipikat Hak Milik No. 260/Rangas dimaksud tetap menjadi jaminan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk., Kantor Cabang Makassar;
14. Bahwa selaku pemegang hak tanggungan atas tanah, maka sepatutnya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Makassar turut pula dilibatkan dalam perkara ini;
15. Bahwa selain daripada itu, dari total luasan yang diklaim oleh Penggugat, seluas +/-2,14 ha masuk dalam kawasan hutan lindung yang berada dalam pengelolaan Dinas Kehutanan Provinsi Sulawesi Barat sebagaimana ditunjukkan dalam Hasil Telaah Lokasi Tanah No. S.113/BPKH-VIII/PAKH/6/2019 tanggal 21 Juni 2019 yang dikeluarkan oleh Balai Pemantapan Kawasan Hutan Wilayah VII Makassar;
16. Bahwa mengingat objek sengketa seluas +/-2,14 ha tersebut tidak berada dalam penguasaan Tergugat I melainkan pada Dinas Kehutanan Provinsi Sulawesi Barat, maka sepatutnya Dinas Kehutanan Provinsi Sulawesi Barat patut pula untuk dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini;
17. Berdasarkan hal tersebut diatas maka patutlah gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang Tergugat I sampaikan dalam eksepsi juga termasuk bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini dan Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat kecuali dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa terhadap objek sengketa sebagaimana ditunjukkan Sertipikat Hak Milik No. 260/Rangas, Surat Ukur No. 15/Rangas/2008 tanggal 15

Halaman 13 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

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

September 2008, seluas 33.548 m², tercatat atas nama Ir. H. Naharuddin Pababari telah menjadi jaminan pelunasan utang pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Makassar yang dijaminan oleh PT. Tarisa Mas;

3. Bahwa Tergugat I kemudian membeli tanah tersebut dari PT. Tarisa Mas dan telah membayar lunas secara keseluruhan kepada PT. Tarisa Mas (dhi. Tergugat II) secara langsung dan tunai. Selain itu, dalam rangka pembelian tersebut, Tergugat I turut pula menanggung hutang milik PT. Tarisa Mas yang ada pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Makassar sebagaimana ditunjukkan pada Akta Perjanjian Pembaharuan Utang (Novasi) No. 18 tanggal 29 Desember 2017 sehingga terhadap Tergugat I patut dan beralasan hukum dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik;
4. Bahwa Tergugat I sama sekali tidak mengetahui perihal pembayaran tanah dan/atau permasalahan antara Penggugat dengan Alm. Syamsuddin mengingat Tergugat I membeli tanah dimaksud melalui PT. Tarisa Mas (dhi. Tergugat II) sehingga pembayaran-pembayaran yang belum diterima oleh Penggugat dari Alm. Syamsuddin sepenuhnya berada diluar kekuasaan Tergugat I dan tidak ada keitannya dengan Tergugat I sehingga terhadap dalil Penggugat angka1 s/d angka 17 tidak perlu Tergugat I tanggapi lebih lanjut;
5. Bahwa perlu Tergugat I sampaikan, terhadap objek sengketa seluas +/- 3,52 ha, +/-2,14 ha masuk dalam kawasan hutan lindung sebagaimana ditunjukkan pada Telaah Lokasi Tanah yang dikeluarkan oleh Balai Pemantapan Wilayah VII Makassar berdasarkan Surat No. 2.113/BPKH-VII/PAKH/6/2019 tanggal 21 Juni 2019;
6. Bahwa berdasarkan hasil telaah tersebut, Tergugat I harus mengeluarkan luasan +/-2,14 ha dari serripikat dan tidak dapat membangun di atas tanah tersebut sehingga membawa kerugian bagi Tergugat I;
7. Bahwa dari hasil tersebut, tindakan Penggugat yang menjual tanah yang menjadi bahagian dari hutan lindung kepada Tergugat II dan Tergugat III yang kemudian beralih kepada Tergugat I menunjukkan itikad buruk dari Penggugat;

Berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yng memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan amar putusan sebagai berikut:

Halaman 14 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

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)



DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau,

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

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

I. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak

- 1) Bahwa dalam gugatannya, para penggugat mengajukan gugatan terhadap tergugat II di karenakan tergugat II sebagai penerima peralihan hak atas sebidang tanah dari suami tergugat III (Alm. Syamsuddin);
- 2) Bahwa tergugat II telah membuat Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah No. 260, surat ukur No. 15/Rangas/2008 seluas 33.584, atas nama Ir. H. Naharuddin Pababari, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Mamuju, maka oleh karenanya sudah sepantasnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) Mamuju yang telah menerbitkan sertifikat tersebut juga harus diikuti sertakan dalam gugatan ini;
- 3) Bahwa faktanya para penggugat tidak mengikuti sertakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Mamuju dalam gugatannya;
- 4) Bahwa sesuai dengan hukum acara perdata, gugatan pengugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima;

Sebagaimana dalam keputusan Mahkamah Agung RI perkara NO. 78/K/Sip/1972 yang menegaskan "gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima"



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian pula dalam keputusan Mahkamah Agung RI No. 1421K/Sip/1975 yang menegaskan “bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan fomil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi tidak digugat.

II Pengadilan Negeri Mamuju tidak Berwenang untuk mengadili perkara (Kompetensi Absolut)

1) Bahwa dalil penggugat pada angka 14 halaman 10-11 menyatakan “maka sangat berdasarkan dan beralasan hukum jika seluruh bukti-bukti alas hak yang telah terbit atas tanah tersebut dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai nilai pembuktian yang sah “

Dan angka 5 halaman 12 yang menyebutkan

“atas objek sengketa baik atas nama para tergugat maupun pihak ketiga lainnya adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai nilai pembuktian”

2) Bahwa setelah proses jual beli antara tergugat II dengan suami tergugat III (Alm. Syamsuddin) selesai, tergugat II membuat sertifikat atas objek sengketa tersebut dengan Nomor 260, surat ukur No. 15/Rangas/2008, atas nama Ir. H. Naharuddin Pababari’

3) Bahwa sertifikat tersebut merupakan produk Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) Mamuju, oleh karena itu segala bentuk bantahan/perlawanan terhadap keputusan tersebut sepatutnya di ajukan pada pengadilan Tata Usaha Negara;

4) Bahwa mengutip yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 716K/Sip/1973 menyatakan:

“Pencabutan dan pembatalan sertifikat itu semata-mata wewenang dari kantor pendaftaran tanah, bukan termasuk wewenang pengadilan negeri, maka gugatan penggugat mengenai pencabutan/pembatalan sertifikat tidak dapat diterima”

Dan yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam peutusannya No. 1198K/Sip/1973:

“Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi bukan pengadilan”

Bahwa berdasarkan fakta tersebut, tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan para penggugat tidapat diterima (Niet Onvankelijkeverklaard)

Halaman 16 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam



Dalam Pokok Perkara

- 1) Bahwa tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil para penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh penggugat II;
- 2) Bahwa objek sengketa, tergugat II peroleh dari jual beli antara tergugat II dengan suami tergugat III (Alm. Syamsuddin) dengan harga Rp. 45.000,- (Empat puluh lima ribu rupiah) permeter;
- 3) Bahwa tergugat II telah melakukan pelunasan pembayaran pembelian sebidang tanah kepada suami tergugat III (Alm. Syamsuddin) sebagaimana dalam kwitansi pelunasan tertanggal, 29 Desember 2009;
- 4) Bahwa adapun hubungan antara tergugat III dengan para penggugat sebagaimana yang didalilkan oleh para penggugat dalam gugatannya, maka dengan ini tergugat II dengan tegas mengatakan tergugat II tidak tahu-menahu soal hubungan itu;
- 5) Bahwa tergugat II sama sekali tidak mengetahui perihal pembayaran antara Alm. Syamsuddin dengan penggugat, karena sepengetahuan tergugat II yang menjual lokasi tersebut adalah Alm. Syamsuddin dan tergugat II telah melunasi harga lokasi tersebut, adapun Alm. Syamsuddin tidak membayarkan pada para tergugat, dengan ini tergugat II menyatakan dengan tegas bahwa tergugat II tidak tahu-menahu soal itu;
- 6) Bahwa para penggugat telah keliru dalam gugatannya pada poin 14 halaman 10-11, karena tergugat II telah melakukan pelunasan terhadap segala kewajibannya kepada Alm. Syamsuddin selaku penjual lokasi, maka kepemilikan objek sengketa oleh tergugat II adalah sah;

Berdasarkan hal tersebut yang telah tergugat II uraikan diatas, dengan ini tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- 1) Menerima Eksepsi tergugat II untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan gugatan penggugat ditolak untuk setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (Nietontvankelijeverklaard)

Dalam Pokok Perkara

- 1) Menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan kepemilikan objek sengketa oleh tergugat II adalah sah'
- 3) Menghukum para penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari gugatan para penggugat;

Halaman 17 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Ex Bono**)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat VIII (8) memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saya tergugat no. 8 Perumahan Tarisa Permai Blok B. No. 22 tidak tahu menahu asal objek sengketa tanah.
 2. Bahwa saya menempati tanah/lokasi tersebut sejak tahun 2009 sampai sekarang tahun 2021 memiliki bukti sebagai berikut :
 - Surat penegasan persetujuan penyediaan kredit dari Bank BTN nomor 0246/00004/63/0309
 - Kuitansi pembayaran untuk pemecahan sertifikat, BPHTB, Roya Persial, AJB dan Juru Ukur sebesar Rp. 8.385.700,-
 - Kuitansi pembayaran Pajak Bumi Bangunan (PBB)
 - Kuitansi proses KPR Rp. 4.900.000,-
 - Kuitansi pembayaran Pajak Bumi Pembangunan (PBB), terlampir
 - Kuitansi proses KPR Rp. 4.900.000,- (terlampir)
 - Kuitansi pembelian sisa tanah dari Naharuddin Pababari (tergugat II) sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah)
 - Bukti transfer/kuitansi panjar pembelian rumah DP sebesar Rp. 17.200.000,- (Tujuh belas juta dua ratus ribu rupiah) terlampir
 - Bukti tabungan Bank BTN
 - Sertifikat tanah hak milik No. 278 seluas 138 m2 (seratus tiga puluh delapan meter persegi) yang diterbitkan oleh kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Bapak H. ACHMAD KADIR, SH, MH. NIP. 19660208 198603 1 003 pada tanggal 9 Maret 2010
 3. Awal mula saya membeli rumah dari perumahan tarisa permai pada tahun 2009 adalah mendaftar di developer pondok tarisa (tergugat II), kemudian developer memfasilitasi proses kredit kepemilikan tanah (KPR) di Bank BTN cabang Mamuju dan terjadi transaksi jual beli di Bank BTN Cabang Mamuju dengan cara kredit di saksikan oleh Notaris Dwi Atmoka (Karyawan Notaris).
 4. Bahwa saat ini sertifikat asli berada di BANK BTN sebagai jaminan
 5. Bahwa para tergugat /user bukan perbuatan melawan hukum karena memang tidak tahu menahu tentang tanah asal objek sengketa tersebut
- Berdasarkan uraian yang telah tergugat kemukakan diatas, tergugat mohon kepada yang Mulia Hakim, mengadili dan memutuskan sebagai berikut:
1. Menolak gugatan penggugat

Halaman 18 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat XVII (17) memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa saya bertempat tinggal di perumahan BTN Tarisa Permai Blok B No. 17 Kel. Rangas, Kec. Simboro, Kab. Mamuju
2. Mengenai riwayat tanah sistem perolehannya saya tidak mengetahui
3. Bahwa 10 (sepuluh) tahun yang lalu saya membeli rumah dari Ir. H. Nahauddin Pababari sebagai pengembang
4. Bahwa kasus ini murni merupakan gagal bayar antara suami tergugat 3 kepada para penggugat sehingga tidak ada sangkut pautnya dengan user atau pembeli yang telah melaksanakan kewajibannya dan sah menjadi milik atas tanah tersebut
5. Bahwa menolak dituntut hukum karena karena user atau pembeli tidak tahu menahu perjanjian dan permasalahan antara suami tergugat 3 dan para penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat XVIII (18) memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. H. Abd. Malik Alias Papa Lina Bin Manggolobi tempat lahir Mamuju tanggal 25 Desember 1953 jenis kelamin Laki-laki , Agama Islam, Pendidikan SR (Sekolah Rakyat), Kewarga Negeraan Indonesia, Pekerjaan petani/pekebun, tempat tinggal jl. Letjen Urip Sumoharjo Bontang Lestari, Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang, Provinsi Kalimantan Timur
2. Sulaiman alias Papa Fatimah Bin Abdullah tempat lahir rangas tanggal 30 Oktober 1979, jenis kelamin laki-laki Agama Islam Pendidikan S1/Strata Satu kewarga negaraan Indonesia pekerjaan wirasuwasta tempat tinggal jl. H abdul malik pattana endeng kelurahan rangas kecamatan simboro kabupaten mamuju provinsi sulawesi barat
3. Ramli alias papa muli bin taepe tempat lahir rangas tanggal 31 Desember 1971 jenis kelamin laki-laki Agama Islam Pendidikan SD kewarganeraan Indonesia tempat tinggal jl. H abdul malik pattana endeng kelurahan rangas kecamatan simboro Kabupaten mamuju provinsi sulawesi barat
4. Karman, S.Sos bin M. Syukur tempat lahir rangas tanggal 12 Juli 1986 jenis kelamin laki-laki Agama Islam pendidikan s1/strata satu Kewarganegaraan Indonesia pekerjaan petani/pekebun tempat tinggal jl. H. Abdul Malik Pattana Endeng kelurahan rangas kecamatan simboro kabupaten mamuju provinsi sulawesi barat. Yang selanjutnya sebagai penggugat I,II,III dan IV Berdasahit Mamuju Bahwa 10 tahun yang lalu, saya membeli rumah dari Ir. Naharuddin Pababari rkan materi gugatan yang diajukan oleh para

Halaman 19 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

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)



penggugat yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Mamuju Perdata No. 35/PDT.6/2020 tanggal 13 November 2020, saya selaku tergugat 18 atas nama Drs. Gustam Kamase, M.Si merasa heran mengapa saya dimasukan sebagai tergugat dalam gugatan dikarenakan saya selaku pembeli rumah dari pengembang atas nama Ir. H. Naharuddin Pababari selaku pengembang dan sekali gus tergugat 2, saya sama sekali tidak mengetahui persoalan berkaitan dengan lokasi tanah yang belum dilunasi oleh pengembang saya hanya mengetahui ada rumah pada perumahan BTN Tarisa yang dibangun oleh pengembang Ir. H. Arkan kwitansi pembelian secara (lunas) senilai Rp. 158.000.000,- termasuk kelebihan tanah pada tanggal 10 Oktober 2015. Olehnya itu say bermohon kepada Hakim yang terhormat agar kiranya saya selaku tergugat 18 atas Nama Gustam Kamase tidak dimasukkan sebagai tergugat dikarenakan saya tidak mengetahui persoalan antara pengembang dan pemilik lahan (tanah).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat XIX (19) memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Bahwa saya bertempat tinggal di Jalan Abd. Malik Pattana Endeng, Kec. Simboro, Kab. Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat.
2. Bahwa 11 tahun yang lalu, saya membeli rumah dari devloper Ir. Naharuddin Pababari yang merupakan tergugat II, rumah tersebut dengan kredit, dan membayar uang muka. Dan selanjutnya saya membayar tiap bulan selama 12 tahun di bayarkan melalui buku Tabungan Bank. BTN
3. Masalah antara devloper/pengembang dengan penggugat itu diluar pengetahuan saya sebagai user
4. Lokasi yang saya miliki sekarang sudah bersertifikat dan menjadi agunan di Bank BTN atas persetujuan pihak Bank dan devloper atau pengembang
5. Sertifikat Hak Milik Nomor 31. 09.03.02.01.00280 Tanggal 9 Maret 2010 (Sertifikat terlampir)
6. Bahwa menolak gugatan para penggugat yang menyatakan bahwa bukti-bukti yang telah terbit di atas tanah tersebut di nyatakan cacat hukum karena saya sebagai user telah melaksanakan jual beli tanah yang sesuai prosedur hukum dan sudah melaksanakan kewajiban yang terdapat didalamnya.
7. Bahwa kasus ini murni merupakan gagal bayar antara suami tergugat III kepada para penggugat sehingga tidak ada sangkut pautnya dengan user



yang telah melaksanakan kewajibannya dan sah menjadi milik atas tanah tersebut.

8. Bahwa menolak di tuntutan hukum karena user tidak tahu menahu perjanjian dan permasalahan antara suami tergugat dan para penggugat.
9. Bahwa para penggugat seharusnya menggugat tergugat III sebagai ahli waris dari Syamsuddin (Alm.)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat XXIII (23) memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa ahwa benar saya bertempat tinggal di Jln. Abd. Malik Pattana Endeng (Perumahan Tarissa) Blok H No. 6 Kelurahan Rangas, Kec. Simboro, Kab. Mamuju, Prov. Sulbar.
2. Bahwa 10 tahun yang lalu, saya membeli rumah dari Ir. Naharuddin Pababari sebagai pengembang, yang merupakan tergugat II, saya membeli rumah tersebut dengan kredit, saya membayar uang muka (kuitansi pembayaran uang muka. Dan selanjutnya saya membayar tiap bulan selama 10 Tahun, yang dibayarkan melalui bank BTN (Buku tabungan Bank BTN).
3. Bahwa prosedur pembelian rumah tersebut melalui Bank BTN, sehingga pihak Bank BTN membayar lunas harga penjualan rumah tersebut kepada tergugat II.
4. Bahwa karena pihak Bank BTN telah membayar lunas rumah tersebut, maka dilakukan pemecahan AJB dan Balik Nama di Notaris (kuitansi pembayaran pemecahan AJB dan Balik Nama).
5. Bahwa saat ini Sertifikat berada di Bank BTN sebagai Jaminan.
6. Bahwa menolak gugatan para penggugat yang menyatakan bahwa bukti-bukti diatas hak yang telah terbit atas tanah tersebut dinyatakan cacat hukum, karena saya sebagai user telah melaksanakan jual beli tanah yang sesuai prosedur hukum dan sudah melaksanakan kewajiban yang terdapat didalamnya.
7. Bahwa kasus ini murni merupakan gagal bayar antara suami tergugat III kepada para penggugat, sehingga tidak ada sangkut pautnya dengan user yang telah melaksanakan kewajibannya dan sah menjadi milik atas tanah tersebut.
8. Bahwa menolak dituntut hukum karena user tidak tahu menahu perjanjian dan permasalahan antara suami tergugat dan para penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa para penggugat seharusnya menggugat tergugat III sebagai ahli waris dari Syamsuddin (Almarhum)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat XXIV (24) memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Bahwa benar saya bertempat tinggal di Jl. H. Abd. Malik Pattana Endeng BTN Tarissa, Blok H/10, Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat.
2. Bahwa sejak tahun 2010, saya membeli rumah subsidi dari **Ir. H. Naharuddin Pababari** selaku Developer/Pengembang, yang merupakan tergugat II.
3. Bahwa saya membeli rumah tersebut melalui proses **AKAD KREDIT** melalui **Bank BTN kcp. Mamuju**, dengan disaksikan oleh Pihak Notaris, dalam hal ini Notaris **Dewi Astriyana Utina, SH., M.Kn.**
4. Bahwa sejak membeli rumah tersebut saya telah melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah dan rumah yang saya beli.
5. Bahwa saya telah melakukan pelunasan atas rumah yang saya beli pada tahun 2016 di Bank BTN kcp. Mamuju.
6. Bahwa saya menyatakan **Menolak Gugatan** tersebut diatas sebagai Tergugat nomor 24, karena proses pembelian rumah saya Sah dan Legal secara hukum.
7. Bahwa kasus ini murni merupakan gagal bayar antara suami tergugat III kepada para penggugat, sehingga tidak ada sangkut pautnya dengan saya selaku user yang telah melaksanakan prosedur pembelian rumah dengan baik dan benar yang sesuai dengan aturan jual beli perumahan yang sah.
8. Bahwa saya menolak dituntun hukum sebagai **TERGUGAT** karena saya tidak tahu menahu mengenai perjanjian dan permasalahan antara penggugat dan tergugat I dan II, sejak saya membeli rumah sampai diterimanya gugatan dari Pihak Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Tergugat tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 09 Maret 2021 dan atas Replik Penggugat tersebut pihak Para Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 16 Maret 2021;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah mengajukan bukti-bukti surat dan saksi-saksi sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Halaman 22 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam



Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat tidak mengajukan kesimpulannya dan Para Tergugat mengajukan kesimpulannya tertanggal 25 Mei 2021;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah tanah perkebunan seluas kurang lebih 32. 549 M2 (tiga puluh dua ribu lima ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro dan Kepulauan, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, dengan Batas-batas tanah sebagai berikut;

- Utara berbatasan dengan tanah/lokasi milik Hermun;
- Timur berbatasan dengan Sungai dan tanah milik H. Hatta;
- Selatan berbatasan dengan tanah/lokasi milik Syamsuddin;
- Barat berbatasan dengan tanah/lokasi milik Hanafi;

Bahwa tanah obyek sengketa mulanya suami Tergugat III bernama Syamsuddin (almarhum) mendapat persetujuan dari Para Penggugat lalu kemudian suami Tergugat III Syamsuddin (almarhum) melakukan penjualan atas tanah obyek sengketa dengan harga Rp.40.000,- permeter persegi lalu atas dasar surat persetujuan Penjualan Tanah tersebut lalu menjual keseluruhan tanah obyek sengketa kepada Tergugat II dengan harga Rp.45.000,00 permeter persegi;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena telah membeli tanah obyek sengketa lalu kemudian Tergugat II membangun sebagian tanah obyek sengketa berupa perumahan dan menjual kepada user dan juga mengalihkan sebahagian tanah tersebut kepada Tergugat I sebagai pengembang kemudian Tergugat I melanjutkan membangun perumahan yang didiami atau dimiliki oleh Tergugat IV (4) sampai dengan Tergugat XXVI (26) dimana kesepakatan antara Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV dengan suami Tergugat III (almarhum) pembayaran tersebut dilunasi secara sekaligus akan tetapi kenyataannya Syamsuddin suami dari Tergugat III (almarhum) membayarnya dengan mencicil dan belum membayar lunas harga tanah tersebut sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai tanah objek sengketa berupa tanah perkebunan seluas kurang lebih 32. 549 M2 (tiga puluh dua ribu lima ratus empat puluh sembilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi) yang terletak di Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro dan Kepulauan, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat milik Para Penggugat yang sekarang telah berubah menjadi tanah perumahan yang belum lunas dibayar oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah tanah objek sengketa merupakan milik Para Penggugat yang sah dan apakah tanah objek sengketa belum lunas dibayar oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg, Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto Copy Surat Persetujuan Penjualan Tanah Warisan tertanggal Mamuju 20 April 2008. (Fotocopy dari fotocopy);
2. Foto Copy gambar lokasi milik kakek Penggugat II; (Fotocopy dari fotocopy);
3. Foto Copy Kwitansi pembayaran lokasi dari Syamsuddin ke Pua Budi sebesar Rp.30.000.000,- tertanggal Mamuju 1 – 9 - 2008. (Fotocopy dari fotocopy);
4. Foto Copy Kwitansi pembayaran lokasi dari Syamsuddin ke Pua Budi senilai Rp.35.000.000,- tertanggal Mamuju, 23 – 06 - 2009; (Fotocopy dari fotocopy);
5. Foto Copy Foto Copy Kwitansi pembayaran lokasi dari Syamsuddin ke Pua Budi senilai Rp.10.000.000,- tertanggal Mamuju, 11 – 08 - 2010; (Fotocopy dari fotocopy);
6. Foto Copy Foto Copy Kwitansi pembayaran lokasi dari Syamsuddin ke Pua Budi senilai Rp.4.000.000,- tertanggal Mamuju, 3 – 11 - 2012; (Fotocopy dari fotocopy);
7. Foto Copy Gambar lokasi tanah objek sengketa milik orang tua Penggugat III bernama Accang almarhumah. (Fotocopy dari fotocopy);
8. Foto Copy Kwitansi pembayaran pertama harga tanah dari Syamsuddin almarhum kepada Taumbung senilai Rp. 30.000.000,- tertanggal Mamuju 1 – 9 – 2008. (Fotocopy dari fotocopy);
9. Foto Copy Kwitansi pembayaran angsuran harga tanah dari Syamsuddin almarhum kepada keluarga Taumbung sebesar Rp.30.000.000,- tertanggal Mamuju 23 – 06 – 2009; (Fotocopy dari fotocopy);

Halaman 24 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

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

10. Foto Copy Kwitansi pembayaran angsuran harga tanah dari Syamsuddin almarhum kepada keluarga Taumbung sebesar Rp.24.000.000,- tertanggal Mamuju 23 – 08 – 2010. (Fotocopy dari fotocopy);
 11. Foto Copy Kwitansi pembayaran angsuran harga tanah dari an. Mama Resky isteri Syamsuddin almarhum kepada keluarga Taumbung sebesar Rp.5.000.000,- tertanggal Mamuju 3 – 11 – 2012. (Fotocopy dari fotocopy);
 12. Foto Copy Surat Pernyataan Penjualan lokasi dari Pua Budi, Bapak Jasman, Taumbung, M. Syukur kepada Syamsuddin tanggal 20 April 2008. (Fotocopy dari fotocopy);
 13. Foto Copy Kwitansi pembayaran angsuran harga tanah dari Syamsuddin almarhum kepada keluarga Taumbung sebesar Rp 30.000.000,- tertanggal Mamuju 23 -06- 2008. (Fotocopy dari fotocopy) diberi tanda P. III.3;
 14. Foto Copy Kwitansi pembayaran angsuran harga tanah dari Syamsuddin almarhum kepada keluarga Taumbung sebesar Rp 24.000.000,- tertanggal Mamuju 23-08-2010; (Fotocopy dari fotocopy) diberi tanda P. III.4;
 15. Foto Copy Kwitansi pembayaran angsuran harga tanah dari an. Mama Resky isteri Syamsuddin almarhum kepada keluarga Taumbung sebesar Rp 5.000.000,- tertanggal Mamuju 3 – 11 - 2012. (Fotocopy dari fotocopy) diberi tanda P. III.5;
 16. Foto Copy Surat Pernyataan Penjualan lokasi dari Pua Budi, Bapak Jasman, Taumbung, M. Syukur kepada Syamsuddin tanggal 20 April 2008; (Fotocopy dari fotocopy) diberi tanda P. IV.1;
 17. Foto Copy Gambar lokasi tanah objek sengketa milik orang tua penggugat IV bernama M. Syukur, seluas 8.684 M2; (Fotocopy dari fotocopy) diberi tanda P. IV.2;
 18. Foto Copy Kwitansi pembayaran angsuran harga tanah dari Syamsuddin almarhum dan isterinya (Tergugat III); (Fotocopy dari fotocopy) diberi tanda P. IV.3;
 19. Foto Copy Legalisasi perjanjian pengikatan jual beli Nomor: 103/Lgs/Not/IX/2008, tanggal 10 September 2008 oleh Notaris SUSI UA'SARURAN, SH; (Fotocopy dari fotocopy) diberi tanda P. IV.4;
- Menimbang, bahwa Tergugat I tidak ada mengajukan bukti surat.
- Menimbang, bahwa Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV dan Tergugat XXVI meskipun

Halaman 25 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

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

telah dipanggil dengan panggilan yang sah dan patut namun tidak datang kepersidangan dan tidak juga mengirim wakilnya untuk mewakilinya dipersidangan.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan bantahannya, Para Tergugat juga mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

Tergugat II bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat Sertifikat Hak Milik No. 260/Rangas, Surat Ukur 15.Rangas/2008 tanggal 15 September 2008 seluas 35.299 M2, tercatat atas nama Ir. H. NAHARUDDIN PABABARI, (sesuai dengan fotocopynya) diberi tanda T. II.1;
2. Fotokopi Surat Kwitansi No. 04/mmj/12/09, atas nama Ir. H. NAHARUDDIN PABABARI (pembeli), SYAMSUDDIN (Almarhum) sebagai penjual, suami dari Tergugat III, (sesuai dengan aslinya) diberi tanda T. II.2;
3. Fotokopi Surat Kuasa Persetujuan Penjualan tanah warisan, tertanggal Mamuju 20 April 2008 oleh para pihak ahli waris yang mewakili saudara-saudaranya, (sesuai dengan fotocopynya) diberi tanda T. II.3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) atas nama Ir. NAHARUDDIN PABABARI, dengan luas 43.128,16 M2 tertanggal 20 Februari 2008, (sesuai dengan fotocopynya) diberi tanda T. II.4;
5. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual-beli antara SYAMSUDDIN sebagai Penjual dan Ir. Haji NAHARUDDIN PABABARI sebagai pembeli, tertanggal 01 September 2008. Dan Surat Perjanjian Pengikatan dari Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli sebelumnya tertanggal 10 September 2008, (sesuai dengan fotocopynya) diberi tanda T. II.5;
6. Fotokopi Salinan Surat Ukur Nomor 15/Rangas/2008 tertanggal 15-9-2008, diberi (sesuai dengan fotocopynya) tanda T. II.6;

Tergugat XVII bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kwitansi pembayaran lunas perumahan BTN Tarisa Permai Blok B/17 Rangas Mamuju sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang diterima oleh Ir. H. NAHARUDDIN P tertanggal Mamuju 18 Juni 2014 (Asli di Fotocopy) diberi tanda T. XVII.1;

Halaman 26 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

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

2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2020 sebesar Rp 61.548 (enam puluh satu ribu lima ratus empat puluh delapan rupiah) tertanggal 1 Maret 2020, (Asli di fotocopy)) diberi tanda T. XVII.2;

Tergugat XVIII bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kwitansi Pelunasan Pembelian Rumah (Asli di Fotocopy) diberi tanda T. XVIII.1;
2. Fotokopi SPPT tahun 2019, (Asli di fotocopy)) diberi tanda T. XVIII.2;
3. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah PBB-P2 tahun 2014 dan 2019, (Asli di fotocopy) diberi tanda T. XVIII.2;

Tergugat XIX bukti surat berupa :

1. Fotokopi wawancara KPR/KGM tanggal 2 Maret 2009 (Fotocopy dr Asli) di diberi tanda T. XIX.1;
2. Fotokopi Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit tanggal 7 September 2017, (fotocopy dari asli) diberi tanda T. XIX.2;
3. Fotokopi kwitansi pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dari Notaris DEWI ASTRIANA UTINA, SH.,M.Kn tanggal 6 Maret 2010 senilai Rp 2.700.000,00 (Fotocopy dr Asli) diberi tanda T. XIX.3;
4. Fotokopi Pembayaran AJB+ Balik Nama, Roya Parsial, Juru Ukur dari Notaris DEWI ASTRIANA UTINA S.H.,M.Kn tanggal 8 Maret 2010 senilai Rp 1.950.000,00 (Fotocopy dr Asli) diberi tanda T. XIX.4;
5. Fotokopi Buku Rekening Bank Tabungan Negara (Bukti Pembayaran Kredit tiap bulan selama 144 bulan) (Fotocopy dr Asli) diberi tanda T. XIX.5;
6. Fotokopi kwitansi Pembayaran Uang Muka Pembayaran Rumah Tanggal 24 Agustus 2011 senilai Rp 75.000.000,00 yang menerima H. NAHARUDDIN P, (fotocopy dari asli) diberi tanda T. XIX.6;
7. Fotokopi Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB tahun 2020 An. CHOVID) (Fotocopy dr Asli) diberi tanda T. XIX.7;
8. Fotokopi Sertifikat Tanah (Sertifikat No. 31.09.03.02.01.00280 tanggal 9 Maret 2010 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagai tanda bukti Hak, (fotocopy dari fotocopy, asli ada di Bank Tabungan Negara sebagai jaminan) diberi tanda T. XIX.8;

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat XXIII bukti surat berupa :

1. Fotokopi Perjanjian Kredit antara Bank Tabungan Negara (asli di fotocopy) di diberi tanda T. XXIII.1;
2. Fotokopi Akte Jual Beli (AJB), (asli di fotocopy) diberi tanda T. XXIII.2;
3. Fotokopi Rincian Pelunasan Dipercepat (asli di fotocopy) diberi tanda T. XXIII.3;
4. Fotokopi Buku Tabungan Pembayaran (asli di fotocopy) diberi tanda T. XXIII.4;
5. Fotokopi Kuitansi Pembayaran Uang Muka (Asli di fotocopy) diberi tanda T. XXIII.5;
6. Fotokopi kuitansi Pembayaran Pemecahan AJB dan Balik Nama, (asli di fotocopy) diberi tanda T. XXIII.6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan PBB (asli di fotocopy) diberi tanda T. XXIII.7;

Tergugat XXIV bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Uang Muka (Fotocopy dr Asli) di diberi tanda T. XXIII.1;
2. Fotokopi Wawancara KPR, (Fotocopy dr Asli) diberi tanda T. XXIV.2;
3. Fotokopi Kuitansi Pemecahan Sertifikat (Fotocopy dr Asli) diberi tanda T. XXIV.3;
4. Fotokopi Kuitansi Pelunasan (Fotocopy dr Asli) diberi tanda T. XXIV.4;
5. Fotokopi Bukti Setor Pelunasan (Fotocopy dr Asli) diberi tanda T. XXIV.5;
6. Fotokopi Rincian Pelunasan Dipercepat, (Fotocopy dr Asli) diberi tanda T. XXIV.6;
7. Fotokopi Setoran Pajak Bumi dan Bangunan Atas Nama M. Rais T (Fotocopy dr Asli) diberi tanda T. XXIV.7;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan 5 (lima) orang saksi sebagai berikut :

1. Saksi Ali Muluk dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui sehingga dihadirkan dipersidangan ini sebagai saksi dalam objek sengketa tanah yang terletak di Kelurahan Rangas,

Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

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

Kecamatan Simboro dan Kepulauan, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat;

- Bahwa bentuk tanah yang sedang disengketakan tersebut berupa hamparan tanah semula adalah perkebunan seluas lebih kurang 32.549 M² (tiga puluh dua ribu lima ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang ditanami coklat, langsung, vanili, kemiri, dan lain-lain dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah/lokasi milik Hermun;
- Timur berbatasan dengan Sungai dan tanah milik H. Hatta;
- Selatan berbatasan dengan tanah/lokasi milik Syamsuddin;
- Barat berbatasan dengan tanah/lokasi milik Hanafi;

- Bahwa saksi mengetahui adanya lokasi tanah tersebut sejak tahun 2008 masih berupa kebun dan sekarang sudah ada perumahan di atas tanah tersebut;

- Bahwa saksi kenal dengan pemilik rumah yang berada di atas tanah tersebut diantaranya Chovid, Sudirman, Makkulau dan diperoleh dari Ir. Naharuddin Pababari (Tergugat 2) dan Ir. Naharuddin Pababari (Tergugat 2) membangun menjadi perumahan;

- Bahwa awalnya pemilik lahan ada 4 (empat) orang, kemudian keempat pemilik lahan tersebut memberi kepercayaan kepada seseorang yang bernama Syamsuddin;

- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut dari om saksi yang bernama Syukur;

- Bahwa saksi tidak pernah melihat dokumen-dokumen atau surat-surat yang berkaitan dengan tanah tersebut;

- Bahwa Syamsuddin menjual tanah kepada Ir. Naharuddin Pababari (Tergugat 2) sekitar tahun 2008 namun saksi tidak menyaksikan pada saat transaksi;

- Bahwa harga tanah per meter dijual oleh Syamsuddin kepada Ir. Naharuddin (T2) seharga Rp 40.000,00;

Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Ir. Naharuddin (T2) telah membayar lunas atau belum tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui alasan pemilik tanah sehingga memberi kuasa penuh kepada Syamsuddin untuk menjual tanah miliknya karena Syamsuddin ada hubungan keluarga dengan pemilik tanah sehingga diberikan kuasa penuh untuk menjualnya;
- Bahwa ada sekitar \pm 20 rumah di atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Naharuddin sudah bayar lunas atau belum tapi menurut cerita om saksi, belum lunas;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah pemilik lahan;
- Bahwa saksi tinggal di Kelurahan Rangas sejak tahun 2008;

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Para Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi Sainal dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini sebagai saksi karena ada permasalahan pelunasan tanah dalam objek sengketa tanah yang terletak di Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro dan Kepulauan, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat;
- Bahwa pemilik tanah yang belum lunas lokasinya dibayarkan adalah Ramli, Tapango, M. Syakur, H. Malik;
- Bahwa saksi tidak mengetahui riwayat lokasi tanah tersebut tetapi sebelum tanah tersebut menjadi perumahan, tanah tersebut ditanami berbagai tanaman;
- Bahwa tanah tersebut menjadi perumahan sejak tahun 2008;
- Bahwa Syamsuddin telah menjual lokasi kepada Naharuddin;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut dari Ramli;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti kwitansi pembayaran sebanyak 4 (empat) lembar;

Halaman 30 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui Syamsuddin (Alm) menjual tanah kepada Ir. Naharuddin;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membangun perumahan sekarang ini;
- Bahwa saksi kenal dengan Mama Reski yang merupakan Istri Syamsuddin (Alm);
- Bahwa hubungan saksi dengan Ramli adalah sepupu;
- Bahwa saksi tidak ada hubungan dengan Malik;

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Para Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. Saksi Umar dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui sehingga dihadirkan sebagai saksi dalam persidangan ini karena ada permasalahan pelunasan tanah dalam objek sengketa tanah yang terletak di Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro dan Kepulauan, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat;
- Bahwa pemilik tanah yang belum lunas lokasinya dibayarkan adalah Ramli, Tapango, M. Syakur, H. Malik;
- Bahwa saksi tidak mengetahui riwayat lokasi tanah tersebut tetapi sebelum tanah tersebut menjadi perumahan, tanah tersebut ditanami berbagai tanaman;
- Bahwa tanah tersebut menjadi perumahan sejak tahun 2008;
- Bahwa Syamsuddin telah menjual lokasi kepada Naharuddin;
- Bahwa harga tanah Rp 40.000,- (empat puluh ribu) per meter;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti kwitansi pembayaran sebanyak 4 (empat) lembar;
- Bahwa saksi mengetahui Syamsuddin (Alm) menjual tanah kepada Ir. Naharuddin;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membangun perumahan sekarang ini;

Halaman 31 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Mama Reski yang merupakan Istri Syamsuddin (Alm);
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat pembayaran tanah;
- Bahwa saksi mengetahui dari om saksi yang bernama Syukur, Syamsuddin (Alm) menjual tanah kepada Ir. Nasaruddin Pababari sekitar tahun 2008;
- Bahwa saksi mengetahui ada sekitar \pm 20 rumah di atas tanah tersebut;

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Para Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

4. Saksi Hamka dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui dihadirkan sebagai saksi dalam perkara ini sehubungan dengan masalah pembayaran Ir. Naharuddin Pababari (T2);
- Bahwa saksi mengetahui Syamsuddin sebagai perantara penjual tanah Penggugat;
- Bahwa awalnya pemilik tanah yaitu H. Malik, Muh. Syukur, Tapengo, Acan;
- Bahwa saksi mengetahui alasannya mengapa sehingga Syamsuddin (alm) yang menjual tanah tersebut padahal bukan sebagai pemilik tanah karena ada kuasa dari pemilik tanah kepada Syamsuddin (alm) untuk menjual tanah Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui harga lokasi per meter Rp 40.000,00/meter;
- Bahwa awalnya lokasi tersebut berupa kebun coklat, langsung, durian, di lokasi H. Malik ada kelapa, sukun;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa lokasi tersebut belum lunas pembayarannya karena H. Malik selalu bercerita kepada saksi bahwa belum lunas pembayarannya;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah adalah sebagai berikut:

Halaman 32 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara berbatasan dengan tanah/lokasi milik Hermun;
- Timur berbatasan dengan Sungai dan tanah milik H. Hatta;
- Selatan berbatasan dengan tanah/lokasi milik Syamsuddin;
- Barat berbatasan dengan tanah/lokasi milik Hanafi;
- Bahwa keadaan lokasi tersebut sekarang sudah menjadi perumahan;
- Bahwa yang membangun perumahan di lokasi tersebut adalah Ir. Naharuddin Pababari (T2) dan Dahlan (T1);
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa ada 2 perumahan dalam lokasi itu;
- Bahwa saksi mengenal Syamsuddin(alm);
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah yang dijual Syamsuddin kepada Ir. Naharuddin Pababari (T2) seluas + 3 HA tetapi lebihnya saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Abd. Malik pemilik lokasi menceritakan kepada saksi bahwa tanahnya belum lunas dibayar oleh Ir. Naharuddin (T2) sebesar ±Rp 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dan Abd. Malik diceritakan di rumah saksi;
- Bahwa saksi mengetahui Abd. Malik sekarang berada di Bontang (Kalimantan Timur);
- Bahwa saksi mengetahui Abd. Malik menjual tanah miliknya untuk perumahan;
- Bahwa saksi sering mendatangi lokasi perumahan tersebut tetapi tidak tahu berapa jumlah rumah dalam perumahan itu;
- Bahwa saksi mengetahui dahulu nama perumahan tersebut adalah TARISA tetapi sekarang saksi tidak mengetahui nama perumahan itu;
- Bahwa pemilik tanah yakni Abd. Malik, Muh. Syukur, Tapengo, Acang;
- Bahwa hubungan Abd. Malik dengan Muh. Syukur (keponakan), Tapengo dengan Acang (sepupu 2x);

Halaman 33 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui kalau Para Penggugat adalah pemilik lokasi karena saksi selalu melihat mereka berkebun, adapun tanaman;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah milik Para Penggugat;
- Bahwa hubungan Para Penggugat dengan Syamsuddin (alm) adalah merupakan keponakan dari H. Abd. Malik;
- Bahwa saksi mengetahui dari H. Abd. Malik yang bercerita kepada saksi kalau Syamsuddin(alm) yang menjual tanah itu kepada Ir. Naharuddin Pababari (T2);
- Bahwa saksi tidak melihat transaksi jual beli antara Syamsuddin(alm) dengan Ir. Naharuddin Pababari (T2);
- Bahwa saksi mengetahui Ir. Naharuddin Pababari (T2) dan Dahlan (T1) juga membangun rumah di lokasi itu tetapi saksi tidak mengetahui berapa banyak rumah yang sudah dibangun;
- Bahwa saksi kenal dengan Para Tergugat yang hadir pada hari ini karena tinggal di perumahan itu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan perumahan dibangun;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik perumahan PT. Mutiara Delapan-delapan;
- Bahwa Ir. Naharuddin Pababari (T2) tidak tinggal di perumahan itu tapi sering berkunjung ke lokasi itu;
- Bahwa saksi diberitahu oleh H. Malik bahwa Ir. Naharuddin Pababari (T2) pemilik perumahan tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Ir. Naharuddin Pababari (T2) membayar tanah lokasi kepada siapa;
- Bahwa H. Abd. Malik bercerita kepada saksi kalau ke empat pemilik lokasi belum lunas pembayarannya;
- Bahwa menurut informasi dari H. Abd. Malik, sudah ada pembayaran sebelumnya tapi saksi tidak mengetahui berapa;

Halaman 34 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui Ir. Naharuddin sudah membayar kepada Syamsuddin (alm) atau Syamsuddin (alm) belum menyerahkan kepada H. Abd. Malik;
- Bahwa saksi tidak mengetahui developer perumahan PT. Delapan-delapan;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat yang hadir pada hari ini karena biasa sama-sama di perumahan;
- Bahwa Para Tergugat bisa tinggal di lokasi perumahan itu karena mereka membeli rumah di perumahan itu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Para Tergugat membeli dari siapa tapi mereka tinggal di perumahan itu dan tidak tahu sejak kapan tinggal di perumahan itu;
- Bahwa pemilik perumahan Tarisa adalah Ir. Naharuddin Pababari (T2);
- Bahwa saksi mengetahui bahwa pembayaran belum lunas dari cerita H. Abd. Malik;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dokumen lokasi/tanah tersebut;

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

5. Saksi Muh. Taftazani JR dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi ketahui sehingga dihadirkan sebagai saksi dalam persidangan ini sehubungan dengan masalah jual beli tanah yang terletak di Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat yang belum lunas pembayarannya;
- Bahwa pemilik tanah itu yaitu Tapengo, Muh. Syukur, H. Abd. Malik, Acang;
- Bahwa saksi mengetahui isi dari lokasi/tanah sekarang ini dibangun perumahan dengan nama BTN TARISA;
- Bahwa saksi mengetahui sebelum di bangun perumahan BTN, keadaan tanah/lokasi berupa perkebunan kelapa, langsung, kakao;

Halaman 35 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Ir. Naharuddin Pababari (T2);
- Bahwa saksi pernah menyaksikan Syamsuddin jual lokasi itu kepada Ir. Naharuddin Pababari;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Syamsuddin (alm) merupakan salah satu pemilik lahan/lokasi sehingga saksi menjual lahan kepada Ir. Naharuddin Pababari, saksi hanya tahu Syamsuddin yang mengurus dan menjual lokasi/lahan kepada Ir. Naharuddin Pababari;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi/tanah belum lunas tetapi telah ada pembayaran sebelumnya, misalnya pembayaran Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang telah menerima uang pada pembayaran tanah;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan tanah/lokasi milik Hermun;
 - Timur berbatasan dengan Sungai dan tanah milik H. Hatta;
 - Selatan berbatasan dengan tanah/lokasi milik Syamsuddin;
 - Barat berbatasan dengan tanah/lokasi milik Hanafi;
- Bahwa saksi mengetahui kondisi lahan/lokasi sekarang sedang membangun perumahan dalam lokasi tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui sehingga dihadirkan sebagai saksi persidangan ini sehubungan dengan masalah jual beli tanah yang belum lunas pembayarannya antara Syamsuddin (alm) dengan Ir. Naharuddin Pababari yang terletak di Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada perjanjian-perjanjian antara Ir. Naharuddin Pababari dengan Syamsuddin (alm);
- Bahwa saksi mendengar dari Tapengo harga tanah yang dijual Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar) untuk ke empat Penggugat namun belum lunas dibayar oleh Ir. Naharuddin Pababari dan menurut informasi sekitar Rp 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah);

Halaman 36 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada kesepakatan antara Ir. Naharuddin Pababari dengan Syamsuddin (alm);
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat jual beli yang 1.000.000.000 (satu milyar) itu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Syamsuddin (alm) meninggal dunia;

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi Besse Hamsiah dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui sehingga dihadirkan sebagai saksi dalam persidangan ini sehubungan dengan masalah pembayaran tanah Ir. Naharuddin Pababari (T2) kepada pemilik tanah yang belum lunas;
- Bahwa saksi sebagai tenaga pemasaran (marketing) pada PT. Tarisa dengan tugas mengantarkan user ke BTN dan mengurus berkas-berkas user ke bank sedangkan Direkturnya adalah Hj. Masita (Istri Tergugat 2);
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas perumahan/lokasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui yang membeli tanah milik Penggugat adalah Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dokumen-dokumen pembayaran tanah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perolehan tanah perumahan PT. Tarisa;
- Bahwa yang saksi ketahui tidak ada masalah baik dalam pembangunan rumah pada PT. Tarisa maupun dengan pihak Bank;
- Bahwa PT. Tarisa berdiri sejak tahun 2009 sampai dengan 2012;
- Bahwa keadaan PT. Tarisa sekarang dari informasi istri Ir. Nasaruddin (T2) adalah PT. Tarisa sudah di take over;

Halaman 37 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PT. Tarisa sudah di take over kepada Dahlan (T1) tetapi saksi tidak mengetahui apa alasannya sehingga di take over;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal mula tanah perumahan PT. Tarisa;
- Bahwa saksi tidak mengenal Syamsuddin (alm);
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa yang dijaminakan di bank oleh Ir. Naharuddin Pababari (T2);

Terhadap keterangan saksi, Para Tergugat dan Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Syarifuddin Nas dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui sehingga dihadirkan sebagai saksi dalam persidangan ini sehubungan dengan masalah jual beli tanah yang terletak di Kelurahan Rangas, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat yang belum lunas pembayarannya;
- Bahwa saksi kenal dengan Syamsuddin (alm);
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Syamsuddin (alm) dikuasakan oleh pemilik tanah untuk menjual lokasi /tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat kwitansi pelunasan di tahun 2009 karena saksi yang tulis di kwitansi dan yang meminta saksi menulis adalah Syamsuddin (alm) dihadapan Tergugat 2 (Ir.Naharuddin Pababari) dan Syamsuddin (alm);
- Bahwa saksi kenal dengan Ir. Naharuddin Pababari (T2);
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang memberikan kuasa kepada Syamsuddin (alm);
- Bahwa saksi mengetahui letak lokasi/tanah yang dijual tersebut terletak di Rangas;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang dijual tersebut telah lunas dibayar oleh Ir. Naharuddin Pababari dan saksi pernah melihat kwitansi-kwitansi dari Ir. Naharuddin Pababari kepada Syamsuddin (alm) tetapi saksi tidak tahu berapa nilainya;

Halaman 38 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Mama Kiki yang merupakan istri Syamsuddin(alm);

Terhadap keterangan saksi, Para Tergugat dan Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa sebelum sampai pada pokok perkara, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang telah diajukan oleh Para Tergugat sebagaimana tersebut diatas, yang mana Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Jawaban dimana dalam jawaban tersebut selain mengajukan jawaban terhadap pokok perkara telah mengajukan Ekspesi;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I, Tergugat II, mendalilkan tentang kewenangan absolute (absolute exceptie/attributione exceptie) karena dalam gugatan Penggugat mengenai diterbitkannya sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional mamuju yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara sehingga penerbitan sertifikat tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dimana tanah obyek sengketa tersebut sejak tahun 2008 telah terdapat sertifikat Hak Milik No.260/Rangas, Surat ukur No.15/Rangas/2008 tanggal 15 September 2008, seluas 33.548 m², atas nama Ir. H. Naharuddin Pababari maka gugatan Penggugat harusnya diajukan kepada Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak mempunyai alasan hukum yang kuat dan harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima sementara untuk Tergugat VIII (8), Tergugat XVII (17), Tergugat XVIII (18), Tergugat XIX (19), Tergugat XXIII (23) dan Tergugat XXIV (24), pada pokoknya menyatakan bahwa harus Para Tergugat tidak ikut ditarik sebagai Tergugat atau dengan kata lain bahwa Para Penggugat salah menarik pihak dalam perkara aquo karena para Tergugat tersebut tidak mengetahui perjanjian antara suami Tergugat III Syamsuddin (almarhum);

Menimbang, bahwa dalil ekspesi Tergugat I dan II tersebut telah disangkal oleh Penggugat dalam Repliknya dengan dalil bahwa gugatan Penggugat adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yaitu penguasaan bidang tanah milik Para Penggugat yang harganya

Halaman 39 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum dibayar lunas, hal mana masuk dalam lingkup kewenangan Pengadilan Negeri untuk mengadili dan memutusnya;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I dan II serta tanggapan Penggugat atas eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Terkait dengan eksepsi Tergugat I, dan Tergugat II mengenai tentang kewenangan absoult Majleis Hakim berpendapat bahwa materi eksepsi tersebut berhubungan dengan materi eksepsi yang lain yang menurut hemat Majelis Hakim telah menyangkut ruang lingkup pokok perkara sehingga terhadap ekspesi Tergugat I dan Tergugat II telah termasuk juga dalam pokok perkara yang perlu pembuktian lebih lanjut sehingga alangkah lebih tepatnya terhadap kompetensi absoult tersebut di pertimbangkan bersama-sama dengan pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Penggugat, maka dapat disimpulkan bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum dimana Para Tergugat dalam proses penjualan tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh suami dari Tergugat III yaitu Syamsuddin (almarhum) akan dibayar dan dilunasi secara sekaligus akan tetapi suami dari Tergugat III Syamsuddin (almarhum) membayarnya secara menyicil dan belum membayar lunas tanah tersebut sampai dengan sekarang ini;

Menimbang, bahwa apabila memperhatikan dalil pokok gugatan tersebut diatas jelas bahwa yang menjadi pokok perkara bukanlah sehubungan dengan diterbitkannya sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional Mamuju yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara sehingga penerbitan sertifikat tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dilakukan Para Tergugat dimana perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat berdasarkan surat perjanjian pengikatan Jual beli tanggal 10 September 2008;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas bahwa setiap orang dan/atau badan hukum selaku subjek hukum berdasar hukum untuk mengajukan gugatan kepada siapa saja terkait dengan kepentingan hukumnya, misalnya tentang hak kepemilikan, tentang hibah, tentang warisan, tentang wasiat, tentang hadiah, dan lain sebagainya yang berhubungan dengan suatu hak keperdataan, dan apabila seseorang merasa hak keperdataannya tersebut telah melanggar oleh orang lain, maka orang yang melanggar haknya tersebut berdasar hukum untuk mengajukan gugatan kepada orang yang telah melanggar hak keperdataannya, demikian pula dengan Penggugat, yang dalam

Halaman 40 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam



gugatannya telah mendalilkan bahwa objek sengketa diperoleh Para Penggugat berdasarkan tanah warisan kemudian membuat dokumen surat persetujuan penjualan tanah warisan tertanggal 20 April 2008 dengan kesepakatan harga Rp.40.000,00 per meter persegi dengan suami dari Tergugat III yaitu Syamsuddin (almarhum), dan kemudian suami dari Tergugat III Syamsuddin (almarhum) menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat II dengan harga Rp.45.000,00 per meter dimana perjanjian pengikatan tersebut telah tertuang dalam surat perjanjian pengikatan jual beli tanggal 10 September 2008 yang dilegalisasi Notaris Susi Ua' Saruran, S.H lalu mengalihkan obyek sengketa berupa perumahan dan menjual kepada user dan kepada Tergugat I sebagai pengembang yang didiami atau dimiliki oleh Tergugat IV sampai dengan Tergugat XXVI dimana pembayaran perumahan tersebut mestinya dibayar secara sekaligus akan tetapi suami dari Tergugat III Syamsuddin (almarhum) membayar kepada Para Penggugat secara di cicil dan belum menyelesaikan pembayaran pelunasan terhadap harga tanah tersebut sampai dengan sekarang berdasarkan surat perjanjian tersebut, maka Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat oleh karena objek sengketa telah bersertipikat atas nama Ir. H. Naharuddin Pababari, dan berdasarkan dalil tersebut, maka Penggugat dinilai memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan ini terbukti, dengan demikian, maka dalil eksepsi Tergugat I, dan Tergugat II, tersebut tidaklah beralasan hukum sehingga sepatutnya peradilan umum melalui pengadilan Negeri Mamuju berwenang mengadili perkara aquo, dan patut untuk dikesampingkan;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai eksepsi kedua Tergugat I dan Tergugat II mengenai gugatan Penggugat Kurang Pihak dimana dipandang keliru tanpa menarik pihak-pihak lain yaitu Badan Pertanahan Nasional Mamuju yang menerbitkan sertifikat No.260/Rangas, PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk, Kantor Cabang Makassar selaku pemegang hak tanggungan atas sertifikat No.260/Rangas serta kreditur atas sebagian dari Tergugat IV sampai dengan Tergugat XXVI, dan Dinas Kehutanan Provinsi Sulawesi Barat selaku pengelola atas obyek sengketa seluas kurang lebih 2,14 ha;

Menimbang, bahwa sementara Tergugat VIII (8), Tergugat XVII (17), Tergugat XVIII (18), Tergugat XIX (19), Tergugat XXIII (23) dan Tergugat XXIV (24) pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat seharusnya tidak ikut ditarik sebagai Tergugat atau dengan kata lain bahwa Para Penggugat salah menarik pihak dalam perkara aquo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan selain daripada ekspesi Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat VIII (8), Tergugat XVII (17), Tergugat XVIII (18), Tergugat XIX (19), Tergugat XXIII (23) dan Tergugat XXIV (24) juga mengajukan berupa jawaban dari gugatan Para Penggugat yang akan dipertimbangkan secara satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk menentukan suatu gugatan yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap telah terjadi pelenturan secara kasuistik yang digantungkan pada kepentingan dalil gugatan;

Menimbang, bahwa kendatipun demikian, tidak berarti Para Penggugat seenaknya menentukan siapa-siapa yang akan ditarik sebagai Tergugat walaupun secara nyata menguasai tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Penggugat bahwa yang ditarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat yaitu Para Tergugat IV sampai dengan Tergugat XXVI dalam gugatan Penggugat adalah pihak yang menguasai secara nyata tanah obyek sengketa dimana keberadaan Para Tergugat tersebut diatas tanah obyek sengketa mempunyai hak kepemilikan, dimana hak kepemilikan dimaksud diperoleh bukan berdasarkan adanya hubungan hukum dengan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat dimana didalam isi gugatan Penggugat adalah proses jual beli pembayaran tanah yang dilakukan oleh Para Penggugat suami Tergugat III Syamsuddin (almarhum), kemudian untuk proses jual beli lalu menyerahkan kepada suami Tergugat III Syamsuddin (almarhum) yakni berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Sulu almarhum saudara Penggugat I dan juga Sporadik atas nama orang tua penggugat II, III, dan IV yang kemudian disepakati antara Para Tergugat dengan suami Tergugat III Syamsuddin (almarhum) dengan harga jual tanah obyek tersebut seharga Rp.40.000,00 permeter persegi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Persetujuan tersebut lalu kemudian suami Tergugat III Syamsuddin (almarhum) menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II dengan harga Rp.45.000,00 permeter persegi yang dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli tanggal 10 September 2008 dengan dilegalisasi Notaris Susi Ua' Saruran, S.H. dimana telah dilakukan pembayaran dari Tergugat II ke suami dari Tergugat III Syamsuddin (almarhum) sebesar Rp.1.588.455.000,00 (satu milyar lima ratus delapan puluh delapan juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) kemudian Tergugat II membangun sebagian perumahan dari tanah obyek sengketa dan menjual kepada Tergugat IV sampai

Halaman 42 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat XXVI dan mengalihkan tanah tersebut kepada Tergugat I sebagai pengembang dimana Sertifikat Hak Milik No.260/Rangas surat ukur No.15/Rangas 2008 tanggal 15 September 2008 seluas 33.548 m2 atas nama Ir. H. Naharuddin Pababari dan menjadi jaminan pelunasan utang pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Makassar yang dijaminkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan peristiwa hukum tersebut oleh karena jelas dan nyata bahwa dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat merupakan Perbuatan melawan hukum yaitu ganti rugi dimana Tergugat II telah menyerahkan uang sebesar Rp.1.588.455.000,00 (satu milyar lima ratus delapan puluh delapan juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) kepada suami dari Tergugat III Syamsuddin (almarhum) lalu dengan telah diterimanya uang yang telah diserahkan Tergugat II kepada suami dari Tergugat III (3) Syamsuddin (almarhum), dengan cara dibayar lunas atau dengan cara di cicil sehingga Para Tergugat tidak mengetahui akan hal peristiwa hukum antara Penggugat dan suami dari Tergugat III Syamsuddin (almarhum). kemudian dihubungkan dengan kedudukan dari Badan Pertanahan Nasional Mamuju yang menerbitkan sertifikat No.260/Rangas, PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk, Kantor Cabang Makassar selaku pemegang hak tanggungan atas sertifikat No.260/Rangas serta kreditur atas sebagian dari Tergugat IV sampai dengan Tergugat XXVI, dan Dinas Kehutanan Provinsi Sulawesi Barat selaku pengelola atas obyek sengketa seluas kurang lebih 2,14 ha tidak mempunyai akibat hukum yang ditimbulkan oleh jual beli yang dilakukan oleh suami dari Tergugat III Syamsuddin (almarhum) ke Tergugat I sebagai pengembang perumahan sehingga eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai kurang pihak tidak beralasan hukum sehingga sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas berdasarkan peristiwa hukum tersebut maka sepatutnya Tergugat VIII (8), Tergugat XVII (17), Tergugat XVIII (18), Tergugat XIX (19), Tergugat XXIII (23) dan Tergugat XXIV (24) yang notabannya telah mengakui pada waktu dilakukan Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 9 April 2021 bahwa Tergugat VIII (8), Tergugat XVII (17), Tergugat XVIII (18), Tergugat XIX (19), Tergugat XXIII (23) dan Tergugat XXIV (24) yang menempati dan mendiami tanah obyek sengketa serta memiliki hak kepemilikan rumah bukan berdasarkan adanya hubungan hukum dengan Para Penggugat melainkan Hak Kepemilikan diperoleh berdasarkan adanya hubungan hukum dengan Tergugat I, dan Tergugat II sehingga sepatutnya Tergugat VIII (8), Tergugat XVII (17), Tergugat XVIII (18), Tergugat XIX (19), Tergugat XXIII (23)

Halaman 43 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat XXIV (24) tidak ditarik atau didudukan dalam perkara aquo sehingga mengenai eksepsi Tergugat VIII (8), Tergugat XVII (17), Tergugat XVIII (18), Tergugat XIX (19), Tergugat XXIII (23) dan Tergugat XXIV (24) mengenai pihak yang ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo beralasan hukum untuk dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat mengandung beberapa cacat formil yaitu salah menarik pihak dalam perkara aquo oleh karena eksepsi Tergugat VIII (8), Tergugat XVII (17), Tergugat XVIII (18), Tergugat XIX (19), Tergugat XXIII (23) dan Tergugat XXIV (24) dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan materi pokok gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, akan ketentuan Hukum Acara Perdata (R.Bg) Undang-Undang Hukum Acara Perdata (BW) dan ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini

MENGADILI

Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan Eksepsi, Tergugat VIII (8), Tergugat XVII (17), Tergugat XVIII (18), Tergugat XIX (19), Tergugat XXIII (23) dan Tergugat XXIV (24);

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp10.795.000,00 (sepuluh juta tujuh ratus Sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mamuju, pada hari Senin, tanggal 12 April 2021 oleh Kami Nurlily, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, David Fredo Charles Soplanit, S.H., M.H, dan Mawardy Rivai, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 10 Juni 2021 oleh Hakim Ketua Majelis dan didampingi Hakim-

Halaman 44 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN. Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Norpaida, S.H., M.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Mamuju, dihadiri Kuasa Hukum Para Penggugat dan dihadiri oleh Tergugat II (2), VIII (8), Tergugat XVII (17), Tergugat XVIII (18), Tergugat XIX (19), Tergugat XXIII (23) dan Tergugat XXIV (24) tanpa dihadiri Tergugat I (1), Tergugat III (3), Tergugat IV (4), Tergugat V (5), Tergugat VI (6), Tergugat VII (7), Tergugat IX (9), Tergugat X (10), Tergugat XI (11), Tergugat XII (12), Tergugat XIII (13), Tergugat XIV (14), Tergugat XV (15), Tergugat XVI (16), Tergugat XX (20), Tergugat XXI (21) Tergugat XXII (22), Tergugat XXV (25) dan Tergugat XXVI (26);

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

David Fredo Charles Soplanit, S.H., M.H.

Nurlely, S.H.,

Mawardy Rivai, S.H.,

Panitera Pengganti,

Norpaida, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp30.000,00
2. ATK Proses	Rp100.000,00
3. Panggilan	Rp10.025.00
4. Pemeriksaan setempat	Rp350.000,00
5. PNBP lain-lain	Rp270.000,00
6. Materai	Rp10.000,00
7. Redaksi	<u>Rp10.000,00</u>
Jumlah	Rp10.795.000,00 (sepuluh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu rupiah)