



P U T U S A N
Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

I MADE MURKI, Kewarganegaraan Indonesia, Lahir di Bali pada tanggal 6 Agustus 1957, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Hindu, Status Perkawinan Menikah, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat Tinggal di Desa Tasahea RT/RW. 000/000 Kecamatan Tirawuta Kabupaten Kolaka Timur Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Oldi Aprianto, S.H., Sidhik Nurmanjaya, S.H., Fitra Masalisi, S.H., dan Arli Zulkarnaen, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Pengacara Oldi Otto & Associates Law Firm yang beralamat di Jalan Mayjend. S. Parman No. 76 Kelurahan Kemaraya Kecamatan Kendari Barat Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 011/Pdt-G/SKK-02-LF/III/2020 tanggal 1 Maret 2020, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **Hj. BULAN**, Bertempat Tinggal di Jalan Poros Ladongi Kelurahan Tababu Kecamatan Tirawuta Kabupaten Kolaka Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **GUNAWAN**, Bertempat Tinggal di Desa Tirawuta Kecamatan Tirawuta Kabupaten Kolaka Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. **MULIATI ADAM**, Bertempat Tinggal di Jalan Poros Ladongi Kelurahan Tababu Kecamatan Tirawuta Kabupaten Kolaka Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;



4. **MULIANA ADAM**, Bertempat Tinggal di Jalan Poros Ladongi Kelurahan Tababu Kecamatan Tirawuta Kabupaten Kolaka Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

5. **MIRNAWATI ADAM**, Dahulu Bertempat Tinggal di Jalan Poros Ladongi Kelurahan Tababu Kecamatan Tirawuta Kabupaten Kolaka Timur namun sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

6. **SYUKUR ADAM**, Bertempat Tinggal di Jalan Poros Ladongi Kelurahan Tababu Kecamatan Tirawuta Kabupaten Kolaka Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VI;

7. **FADILLAH DWI YULIANA**, Bertempat Tinggal di Jalan Poros Ladongi Kelurahan Tababu Kecamatan Tirawuta Kabupaten Kolaka Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VII;

Dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII memberikan kuasa kepada Beni Suswanto, S.H., M.H., Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum "Beni Suswanto, S.H., M.H. & Partners" berkedudukan di Jalan Sultan Hasanudin Nomor 22 Kelurahan Watuliandu Kecamatan Kolaka Kabupaten Kolaka Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 April 2020;

8. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KOLAKA TIMUR**, Beralamat di Jalan Poros Rate-Rate Kelurahan Tababu Kecamatan Tirawuta Kabupaten Kolaka Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VIII;

Dalam hal ini Tergugat VIII memberikan kuasa kepada:

1. Malujeng, S.H., Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;
2. Mukmin, S.H., Kepala Seksi Penataan Pertanahan;
3. Hermin Sutiyowati, S.H., Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak;

Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



Beralamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Timur, Jalan Poros Kendari-Kolaka, Kelurahan Rate-Rate Kecamatan Tirawuta Kabupaten Kolaka Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 74/SK-SKP/IV/2020 tanggal 15 April 2020;

9. SENO, Bertempat Tinggal di Jalan Poros Ladongi Kelurahan Tababu Kecamatan Tirawuta Kabupaten Kolaka Timur, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat; Dalam hal ini Turut Tergugat memberikan kuasa kepada Beni Suswanto, S.H., M.H., Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum "Beni Suswanto, S.H., M.H. & Partners" berkedudukan di Jalan Sultan Hasanudin Nomor 22 Kelurahan Watuliandu Kecamatan Kolaka Kabupaten Kolaka Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 April 2020;

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 29 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kolaka pada tanggal 6 April 2020 dalam Register Nomor : 20/Pdt.G/2020/PN Kka telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. DASAR HUKUM DI AJUKANNYA GUGATAN

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kolaka terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Tergugat VIII, melalui mekanisme pertanggungjawaban Perdata yaitu Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPdata") dengan bunyi sebagai berikut:

Pasal 1365 :

"Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



II. URAIAN FAKTA HUKUM

2. Bahwa penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan luas 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) yang dibeli dari seorang pemilik tanah sebelumnya yaitu yang bernama Narya Sunarya, Pekerjaan Anggota ABRI/Polri, berdasarkan surat keterangan (tanah) dengan nomor : 593/157/1982 yang dibuat oleh Kepala Desa Rate-Rate yaitu Abd. Manan pada tanggal 26 Oktober 1982 senilai Rp.16.000.000,- (enam belas juta rupiah) sesuai bukti pembayaran ganti rugi atas sebidang tanah pekarangan dengan luas 100 x 200 M² atau 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) pada tanggal 21 November 1982 yang pada saat itu penerima uang ganti rugi adalah Ibu Narya Sunarya atau istri sah dari bapak Narya Sunarya yang dulunya terletak di Desa Rate-Rate, Kecamatan Tirawuta, Kabupaten Kolaka dan sekarang terletak di Kelurahan Tababu, Kecamatan Tirawuta, Kabupaten Kolaka timur serta dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Ambo
- Sebelah Timur : Jalan Raya
- Sebelah Selatan : Pohon
- Sebelah Barat : Tanah Negara

3. Bahwa sejak Penggugat membeli sebidang tanah dengan luas 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) dari seorang yang bernama Narya Sunarya, Pekerjaan Anggota ABRI/Polri, yang terletak di Desa Rate-Rate, Kecamatan Tirawuta Kabupaten Kolaka sebagaimana surat keterangan dengan nomor : 593/157/1982 pada tanggal 26 Oktober 1982, Penggugat menggunakan dan mengelolah tanah miliknya tersebut untuk berkebun dengan cara ditanami ubi, coklat, pohon jati dan juga untuk berternak sapi serta membangun pabrik penggilingan dan penjemuran padi sampai dengan tahun 1998;

4. Bahwa pada tanggal 27 april 1998 telah terjadi transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Haji Adam Ramli (Alm) sebagaimana surat keterangan jual beli nomor : 100/ 13/ 1998 dengan luas 30 x 73 M² dengan posisi Penjual atas nama I Made Murki dan Pembeli atas nama Pak Aji Adam, yang dulunya terletak di Desa Tasahea, Kecamatan Tirawuta, Kabupaten Kolaka dan sekarang terletak di Kelurahan Tababu, Kecamatan Tirawuta, Kabupaten Kolaka Timur dengan harga 4.500.000,- (empat juta lima ratus) dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara: Ketut Saryo
- Sebelah Timur : Jalan poros
- Sebelah Selatan : Pak Made Murki
- Sebelah Barat: Pak Made Murki

5. Bahwa surat keterangan jual beli nomor : 100/ 13/ 1998 pada tanggal 27 april 1998 antara Penggugat dengan Haji Adam Ramli (Alm) seluas 30 x 73 M² yang

Halaman 4 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dulunya terletak di Desa Tasahea, Kecamatan Tirawuta, Kabupaten Kolaka dan sekarang terletak di Kelurahan Tababu, Kecamatan Tirawuta, Kabupaten Kolaka Timur yang disaksikan oleh Pak Arsat, Putu Sudiono, Pak Gst Yasantho dan Muslimin yang dahulu selaku Kepala Desa Tasahea;

6. Bahwa setelah Penggugat menjual tanahnya kepada Haji Adam Ramli (Alm) seluas 30 x 73 M² sebagaimana surat keterangan jual beli nomor : 100/13/1998, tepatnya pada tanggal 11 Juni 2008 terbit sertifikat hak milik atas nama Nyoman Sudiarta dengan nomor : 109 seluas 5.642 M² (lima ribu enam ratus empat puluh dua meter persegi) yang mana Nyoman Sudiarta adalah anak Ketiga dari Penggugat dan yang dulunya terletak di Desa Tasahea Kecamatan Tirawuta Kabupaten Kolaka yang sekarang terletak di Kelurahan Tababu, Kecamatan Tirawuta, Kabupaten Kolaka Timur dan saat ini berbatas dengan Objek Sengketa Perkara *Aquo*;

7. Bahwa tepatnya pada tanggal 14 Agustus 2019 pukul 08:30 wita Penggugat mendapatkan informasi yang pada saat itu disampaikan langsung oleh Bapak Lurah Tababu yang bernama Bahtiar, S.Pd di kantor Kelurahan Tababu, Kecamatan Tirawuta Kabupaten Kolaka Timur bahwa tanah milik Penggugat dengan luas 4.814 M² (empat ribu delapan ratus empat belas meter persegi) dulunya terletak di Desa Tasahea, Kecamatan Tirawuta, Kabupaten Kolaka, dan sekarang terletak di Kelurahan Tababu, Kecamatan Tirawuta, Kabupaten Kolaka Timur telah di sertifikatkan oleh Haji Adam Ramli (Alm) tanpa sepengetahuan dari Pemilik sah tanah tersebut (Penggugat);

8. Bahwa setelah Penggugat melihat dan membaca fotocopy sertifikat hak milik nomor : 21 atas nama Haji Adam Ramli (Alm) sebagaimana di dalam sertifikat dulunya terletak di Desa Tasahea, Kecamatan Tirawuta, Kabupaten Kolaka, dan sekarang terletak di Kelurahan Tababu, Kecamatan Tirawuta, Kabupaten Kolaka Timur, adanya ketidaksesuaian yang diperoleh Penggugat yaitu terkait dengan luas tanah yang tidak sesuai dengan surat keterangan jual beli nomor : 100/13/1998 yang dulu dijual Penggugat kepada Haji Adam Ramli (Alm) pada tanggal 27 April 1998;

9. Bahwa luas tanah sebagaimana surat keterangan jual beli nomor : 100/13/1998 antara Penggugat dengan Haji Adam Ramli (Alm) adalah hanya seluas 30 x 73 M² namun hal ini sangat berbanding terbalik dengan luas tanah di dalam sertifikat hak milik nomor : 21 atas nama Haji Adam Ramli (Alm) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kolaka yang saat ini menjadi Badan Pertanahan Nasional kabupaten kolaka Timur, pada tanggal 19 Oktober 1998 yaitu seluas 7.004 M² (tujuh ribu empat meter persegi);

Halaman 5 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka

Disclaimer

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

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



10. Bahwa Penggugat sangat keberatan dengan luas tanah yang ada disertifikat hak milik nomor : 21 atas nama Haji Adam Ramli (Alm), karena Penggugat tidak pernah menjual tanahnya dengan luas tanah seluas 7.004 M² (tujuh ribu empat meter persegi) sebagaimana didalam sertifikat hak milik nomor : 21 kepada Haji Adam Ramli (Alm), namun Penggugat hanya menjual dengan luas 30 x 73 M² berdasarkan surat keterangan jual beli nomor : 100/13/1998 tanggal 27 April 1998;

11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan di atas Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII selaku ahli waris dari Haji Adam Ramli (Alm) dan Tergugat VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengambil, mengelola, menyewakan, menguasai dan menerbitkan serta memasukkan sebagian tanah milik Penggugat seluas 4.814 M² (empat ribu delapan ratus empat belas meter persegi) kedalam sertifikat hak milik nomor : 21 atas nama Haji Adam Ramli (Alm) yang sebagaimana di dalam sertifikat dulunya terletak di Desa Tasahea, Kecamatan Tirawuta, Kabupaten Kolaka, dan sekarang terletak di Kelurahan Tababu, Kecamatan Tirawuta, Kabupaten Kolaka Timur sehingga menjadi seluas 7.004 M² (tujuh ribu empat meter persegi) dan hal ini melebihi dari ukuran luas tanah yang sebenarnya sebagaimana surat keterangan jual beli nomor : 100/13/1998 tanggal 27 April 1998 antara Penggugat dengan Haji Adam Ramli (Alm);

12. Bahwa sebagian tanah Penggugat seluas 4.814 M² (empat ribu delapan ratus empat belas meter persegi) yang dulunya terletak di Desa Tasahea, Kecamatan Tirawuta, Kabupaten Kolaka, dan sekarang terletak di Kelurahan Tababu, Kecamatan Tirawuta, Kabupaten Kolaka Timur dan saat ini dikuasai dan dididuki Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI serta Tergugat VII selaku ahli waris yang sah dari Haji Adam Ramli (Alm) sekarang berbatas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Haji Adam ramli
- Sebelah Timur : Jalan poros ladongi
- Sebelah Selatan : Jalan nangka
- Sebelah Barat: Nyoman Sudiarta

Mohon untuk selanjutnya di sebut OBJEK SENGKETA;

13. Bahwa Haji Adam Ramli (Alm) adalah suami yang sah dari Tergugat I, sedangkan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII adalah anak kandung Haji Adam Ramli (Alm) selaku pewaris sehingga Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII adalah ahli waris yang sah dari Haji Adam Ramli (Alm);



14. Bahwa Tergugat VIII adalah selaku instansi dan lembaga yang berhak dan berwenang menerbitkan sertifikat hak milik nomor: 21 atas nama Haji Adam Ramli (Alm) tertanggal 19 Oktober 1998 dengan luas 7.004 M² (tujuh ribu empat meter persegi);

15. Bahwa pada saat ini penguasaan fisik di atas tanah Objek Sengketa *Aquo* berdiri 1 (satu) buah bangunan Warung Bakso yang didirikan oleh Turut Tergugat sekitar dari tahun 2017 sampai sekarang tanpa ada izin sewa dari Penggugat selaku Pemilik sah atas tanah Objek Sengketa *aquo* hal lah ini yang mendasari Penggugat menarik Saudara Seno selaku Turut Tergugat dalam gugatannya di Pengadilan Negeri Kolaka;

III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM

16. Bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII yang mengakui, menguasai dan mengelolah tanah objek sengketa *aquo* sebagai miliknya adalah pengakuan yang tidak benar karena Penggugat sama sekali tidak pernah menjual tanah yang saat ini menjadi objek sengketa *aquo* kepada Haji Adam Ramli (Alm) selaku pewaris dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII;

17. Bahwa mengingat tanah objek sengketa *aquo* adalah bukan milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII yang merupakan ahli waris dari Haji Adam Ramli (Alm) melainkan milik Penggugat maka tindakan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII yang menguasai tanah yang saat ini menjadi objek sengketa *aquo* adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

18. Bahwa tindakan Tergugat VIII selaku instansi yang berwenang menerbitkan sertifikat hak milik nomor : 21 atas nama Haji Adam ramli (Alm) yang melebihi luas tanah sebagaimana surat keterangan jual beli nomor : 100/13/1998 tanggal 27 april 1998 antara Penggugat dengan Haji Adam Ramli (Alm) dan sampai memasuki pekarangan serta menyerobot sebagian tanah milik Penggugat seluas 48,14 M² (empat ribu delapan ratus empat belas meter persegi) sebagaimana objek sengketa *aquo* adalah tindakan yang merugikan Penggugat dan merupakan suatu PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

19. Bahwa atas tindakan Turut Tergugat yang menguasai secara fisik dan mendirikan 1 (satu) buah bangunan berupa Warung Bakso sekitar dari tahun 2017 sampai sekarang tanpa ada izin sewa dari Penggugat selaku Pemilik sah tanah atas Objek Sengketa *aquo* adalah suatu tindakan yang merugikan Penggugat dan merupakan suatu PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

Halaman 7 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa sebagai kosekuensi lebih lanjut atas perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII, maka surat atau dokumen yang terbit yaitu sertifikat hak milik nomor : 21 atas nama Haji Adam Ramli (Alm) yang terbit pada tanggal 19 Oktober Tahun 1998 dengan luas tanah 7.004 M² (tujuh ribu empat meter persegi) patut dinyatakan tidak sah dan batal sehingga tidak berkekuatan hukum karena telah mamasuki, menguasai, mengelolah dan mensertifikatkan tanah Penggugat yang saat ini menjadi objek sengketa *aquo*;

21. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat yang melawan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, maka selayaknya Para Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan oleh Pengadilan Negeri Kolaka telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*onrechtmatige daad*);

22. Bahwa karenanya, sudah sepatutnya pula menurut hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII dan Turut Tergugat berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara harus bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat;

IV. KERUGIAN PENGUGAT

23. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan sengaja oleh Haji Adam Ramli (Alm) (suami dari Tergugat I) dan orang tua kandung dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII) dan Tergugat VIII sebagaimana Posita poin 11 dan Posita poin 12 Penggugat, telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi Penggugat yang dapat diperhitungkan secara immateriil (moril) maupun materiil;

24. Bahwa kerugian mana secara immateriil tidak terkira yaitu perasaan tidak dihargai, diremehkan dan perampasan hak secara paksa oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII (PARA TERGUGAT), kerugian immateriil sulit dihitung namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

25. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat, secara materiil Penggugat juga sudah dan akan terus mengalami kerugian, karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII yang sudah mengambil, mengelolah, menyewakan, menguasai tanah Objek sengketa *aquo* dan juga tindakan Tergugat VIII yang menerbitkan

Halaman 8 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



sertifikat serta memasukkan sebagian tanah Penggugat seluas seluas 4.814 M² (empat ribu delapan ratus empat belas meter persegi) ke dalam sertifikat hak milik nomor : 21 atas nama Haji Adam Ramli (Alm) yang saat ini mejadi Objek Sengketa *aquo* menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat;

Adapun perincian kerugian materiil dihitung sebagai sewa objek sengketa selama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII menguasai tanah objek sengketa serta tindakan kesewenang-wenangan Tergugat VIII yang juga merugikan Penggugat secara materiil adalah sebagai berikut:

Sewa tanah objek sengketa Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pertahun = Rp.50.000.000,- x 22 tahun = Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah);

26. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII apabila tidak segera dihentikan dan diselesaikan perkaranya, dikhawatirkan akan menimbulkan kerugian yang semakin besar lagi bagi Penggugat;

27. Bahwa berdasarkan seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, jelas dalil-dalil di dalam gugatan ini sudah didasarkan pada hukum yang berlaku dengan dilengkapi bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan. Karena itu sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Kolaka yang memeriksa dan mengadili perkara ini, serta memutuskan berdasarkan keadilan;

28. Bahwa selain itu menurut hemat Penggugat sudah sepatutnya pula menurut hukum, Pengadilan Negeri Kolaka memutuskan bagi Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

29. Bahwa gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pasal 180 (1) HIR sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dijalankan lebih dulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Peninjauan Kembali;

V. TUNTUTAN

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka Penggugat dengan ini memohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kolaka yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

DALAM PROVISI

1. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII untuk menghentikan tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap Hak Milik Penggugat sebagaimana objek sengketa *aquo* tersebut di atas, sebelum ada Putusan mengenai pokok perkara;

Halaman 9 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan VII membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan Putusan Provisi dalam perkara ini kepada Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan tanah objek sengketa *aquo* seluas 4.814 M² (empat ribu delapan ratus empat belas meter persegi) yang dulunya terletak di Desa Tasahea, Kecamatan Tirawuta, Kabupaten Kolaka, dan sekarang terletak di Kelurahan Tababu, Kecamatan Tirawuta, Kabupaten Kolaka Timur yang sekarang batas-batas dengan sebagai berikut :
 - Sebelah Utara: Haji Adam ramli
 - Sebelah Timur : Jalan poros ladongi
 - Sebelah Selatan : Jalan nangka
 - Sebelah Barat: Nyoman Sudiarta

Adalah sah sebagai hak milik dari PENGGUGAT;

4. Menyatakan tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII yang mengakui dan menguasai serta mengelolah tanah objek sengketa *aquo* adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
5. Menyatakan tindakan Tergugat VIII yang memasukkan sebagian tanah Penggugat sebagaimana objek sengketa *aquo*, ke dalam sertifikat hak milik nomor : 21 tertanggal 19 Oktober 1998 adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
6. Menyatakan surat atau dokumen yang terbit yaitu sertifikat hak milik nomor : 21 tertanggal 19 Oktober Tahun 1998 dengan surat ukur nomor 21/1998 dan atau surat/dokumen apapun yang diterbitkan untuk dan atas nama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan atau surat/dokumen apapun yang diterbitkan yang mana sumber perolehannya dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII adalah tidak sah dan batal sehingga tidak berkekuatan hukum terhadap objek sengketa *aquo*;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII atau siapapun yang menguasai tanah objek sengketa *aquo* untuk mengosongkan lalu menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban tanggungan apapun di atasnya;

Halaman 10 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat yang saat menguasai secara fisik tanah objek sengketa *aquo* untuk segera mengosongkan lalu menyerahkan tanah objek sengketa *aquo* kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban tanggungan apapun di atasnya;

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII untuk membayar segala kerugian yang dialami oleh Penggugat, yakni sebesar Rp.2.100.000.000,- (Dua Milyar Seratus Juta Rupiah), dengan perincian:

- a. Immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- b. Materiil sebesar Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah);

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan mematuhi putusan perkara ini;

11. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

12. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi, perlawanan dan/atau peninjauan kembali (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. -ex aequo et bono;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat menghadap kuasanya tersebut di atas, demikian pula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat, serta Tergugat VIII menghadap masing-masing kuasanya tersebut di atas;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Juni 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap penyampaian tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Halaman 11 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum 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)



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut;

Jawaban Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat

I. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA* DAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Bahwa Penggugat keliru menarik Para Tergugat dan Turut Tergugat sebagai Pihak dalam Perkara *a quo* terkait tidak jelasnya Penggugat dalam Penulisan Nomenklatur Para Tergugat dan Turut Tergugat, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut :

1) Perlu Para Tergugat dan Turut Tergugat jelaskan bahwa penggugat telah salah dan keliru dalam penyebutan nama para Tergugat dan turut Tergugat sehingga yang dimaksud Penggugat siapa pihak para Tergugat dan siapa pihak turut Tergugat adalah menjadi tidak jelas, sebagaimana Penggugat nyatakan dan sebutkan dalam gugatannya yaitu :

a. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada halaman 2 poin (3, 4, 5 dan 6) menyebutkan nama "*MULIATI ADAM sebagai Tergugat III, MULIANA ADAM sebagai Tergugat IV, MIRNAWATI ADAM sebagai Tergugat V dan SYUKUR ADAM sebagai Tergugat VI*";

Bahwa oleh karena penggugat telah menyebutkan nama tersebut pada halaman 2 poin (3, 4, 5 dan 6) adalah salah dan Keliru serta tidak dapat dibenarkan dan atau tidak ada alasan Pembeneran atas hukum, karena nama yang sebenarnya dan seharusnya adalah MULIATI tidak menggunakan nama ADAM, MULIANA tidak menggunakan nama ADAM dan MIRNAWATI tidak menggunakan nama ADAM serta SYUKUR tidak menggunakan nama ADAM. Hal tersebut sesuai dengan identitas Tergugat III, IV, V dan Tergugat VI. Sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan penggugat *error in persona*, dalam arti orang yang digugat kabur atau tidak jelas. Oleh karena itu gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

b. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada halaman 3 poin (7) menyebutkan nama "*FADILLAH DWI YULIANA sebagai Tergugat VII*"; Bahwa oleh karena penggugat telah menyebutkan nama tersebut pada halaman 3 poin (7) adalah salah dan Keliru serta tidak dapat dibenarkan dan atau tidak ada alasan Pembeneran atas hukum, karena nama yang

Halaman 12 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebenarnya dan seharusnya adalah FADILLAH DWI YULIANA ADAM yang menggunakan nama ADAM dibelakang. Hal tersebut sesuai dengan identitas Tergugat VII. Sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan penggugat *error in persona*, dalam arti orang yang digugat kabur atau tidak jelas. Oleh karena itu gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

c. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada halaman 3 poin (9) menyebutkan nama "SENO sebagai Turut Tergugat"; Bahwa oleh karena penggugat telah menyebutkan nama tersebut pada halaman 3 poin (9) adalah salah dan Keliru serta tidak dapat dibenarkan dan atau tidak ada alasan Pembetulan atas hukum, karena nama yang sebenarnya dan seharusnya adalah KASINO bukan SENO. Hal tersebut sesuai dengan identitas Turut Tergugat berdasarkan Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh pejabat Pemerintah Kabupaten SUKOHARJO Dines Kependudukan dan Pencatatan Sipil sebagai pengganti Kartu Tanda Penduduk (KTP) –elektronik Turut Tergugat. Sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan penggugat *error in persona*, dalam arti orang yang menjadi Turut Tergugat dalam perkara *A quo* adalah kabur atau tidak jelas. Oleh karena itu gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

d. Bahwa oleh karena kekeliruan penulisan atau penyebutan nama Tergugat III, IV, V, VI, VII dan nama Turut Tergugat, yang menyimpang dari yang semestinya, sehingga benar-benar mengubah identitas, maka gugatan Penggugat harus dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil sehingga sangat berdasar atas hukum alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat *error in persona*.

e. Bahwa hal tersebut sejalan dengan pendapat Prof. M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika pada halaman 54 menyatakan Kekeliruan Penyebutan Nama yang Serius;

- kekeliruan penulisan atau penyebutan nama Tergugat yang sangat serius menyimpang dari yang semestinya, sehingga benar-benar mengubah identitas, dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil.
- Dalam hal yang seperti ini, timbul ketidak pastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan *error in persona*, dalam arti orang yang digugat kabur atau tidak jelas. Oleh karena itu, patut untuk menolak gugatan Penggugat atau

Halaman 13 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka

Disclaimer

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



setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
(*Niet Onvankelijke verklaard*).

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yuridis diatas dengan demikian sehingga menyimpang dari yang semestinya, benar-benar salah dan Keliru serta tidak dapat dibenarkan dan atau tidak ada alasan Pembeneran atas hukum, maka gugatan Penggugat harus dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

2) Bahwa demikian pula penggugat keliru menarik Tergugat Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kolaka Timur sebagai Pihak Tergugat VIII dalam Perkara *a quo*. Bahwa yang sebenarnya dan seharusnya Penggugat menarik Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kolaka, yang sekarang telah dimekarkan menjadi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kolaka Timur. Dalam arti penggugat harus juga menarik Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kolaka untuk terpenuhinya syarat formil dalam gugatan penggugat. Hal tersebut sesuai dengan fakta hukum bahwa lokasi tanah sengketa telah memiliki Sertifikat Hak Milik No.21 tanggal 19 Oktober 1998 atas nama H. Adam adalah yang diterbitkan dan atau dikeluarkan oleh Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kolaka dan tidak diterbitkan dan atau tidak dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kolaka Timur. Sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan *Penggugat kurang pihak (exception plurium litis consortium)*. Oleh karenanya patut untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

3) Bahwa demikian pula penggugat keliru menarik Tergugat Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kolaka Timur sebagai Pihak Tergugat VIII dalam Perkara *a quo*. Bahwa yang sebenarnya dan seharusnya Penggugat menarik Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kolaka Timur sebagai pihak Turut Tergugat bukan sebagai Pihak Tergugat VIII karena (BPN) Kabupaten Kolaka Timur tidak menguasai obyek sengketa dan Perbuatan hukum yang dilakukan (BPN) Kabupaten Kolaka Timur adalah bersifat publik bukan bersifat Privat karena BPN Kabupaten Kolaka Timur sebagai Pejabat Administrasi Negara, sehingga (BPN) Kabupaten Kolaka Timur dalam Perkara *a quo* sebagai pihak Turut Tergugat yang dalam kedudukan hukumnya untuk tunduk pada isi Putusan. Terkait tidak jelasnya

Halaman 14 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



Penggugat memahami Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik terutama Azas kecermatan dan ketelitian atau kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) dan pasal 53 ayat (3) huruf e Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 Perub ahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi sebagai berikut :

➤ Pasal 53 ayat (2).

“Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan “.

➤ Pasal 53 ayat (3) huruf e.

“telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan“.

Sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan penggugat *error in persona*, dalam arti orang yang yang menjadi Turut Tergugat dalam perkara *A quo* adalah kabur atau tidak jelas. Oleh karena itu gugatan

Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yuridis diatas dengan demikian sehingga menyimpang dari yang semestinya, benar-benar salah dan Keliru serta tidak dapat dibenarkan dan atau tidak ada alasan Pembenaran atas hukum, maka gugatan Penggugat harus dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

2. GUGATAN PENGGUGAT *EXCEPTIO DOMINI*

1) Bahwa Mengenai sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Tababu, Kecamatan Tirawuta, Kabupaten Kolaka Timur, seluas 4.814 M² (*Empat Ribu Delapan Ratus Empat Belas meter Persegi*) adalah Milik Para Tergugat selaku ahli waris dari Haji Adam Ramli (Alm). Akan tetapi penggugat I Made Murki dalam gugatannya telah mengakui secara sepihak tanpa alas hak kepemilikan dan tidak mempunyai dasar hukum, pada pokoknya hanya memutar/membolak-balikkan kata-kata, dan pernyataan yang diulang-ulang, bahwa pernyataan tersebut sangat tidak benar, sangat mengada-ada dan tidak berdasar atas hukum, hal tersebut sesuai dengan fakta hukum yang sebenar-benarnya dan sungguh-sungguhnya, bahwa transaksi jual beli tanah antara Penggugat I Made Murki dan Haji Adam Ramli (Alm) terjadi sebanyak 2 (dua)

Halaman 15 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



kali. Dalam hal ini, I Made Murki bertindak sebagai pihak penjual tanah dan Haji Adam Ramli (Alm) bertindak sebagai pihak pembeli tanah, kedua belah pihak tersebut melakukan transaksi jual beli tanah secara sah dan berdasar hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

2) Bahwa setelah pembelian tanah tersebut sebanyak 2 (dua) kali pembelian, maka Haji Adam Ramli (Alm) selaku pemilik tanah yang sah dan berdasar hukum, kemudian Haji Adam Ramli (Alm) memohonkan penerbitan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kolaka sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan peraturan Perundang-undangan yang terkait. Sehingga terbitlah sertifikat hak Milik tanah Nomor 21, tanggal 19 Oktober 1998, atas nama Haji Adam Ramli, dengan luas 7.004 M² (Tujuh ribu empat meter persegi). Kemudian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tanah tersebut atas nama Haji Adam Ramli (Alm) selalu dibayar oleh Haji Adam Ramli (Alm) dan keluarga/para Tergugat sejak tahun 1998 hingga sampai akhir tahun 2019, karena tanah tersebut telah dikuasai Haji Adam Ramli (Alm) dan keluarga/para Tergugat selama 22 (dua puluh dua) Tahun tanpa ada protes dan tidak ada keberatan dari pihak manapun termasuk pihak Penggugat I Made Murki.

3) Bahwa berdasarkan fakta-fakta yuridis diatas dengan demikian sehingga menyimpang dari yang semestinya, benar-benar salah dan Keliru serta tidak dapat dibenarkan dan atau tidak ada alasan Pembeneran atas hukum, maka gugatan Penggugat harus dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

3. GUGATAN PENGGUGAT KURANG CERMAT, TIDAK JELAS DAN KABUR (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL)

Bahwa Gugatan Penggugat tidak Jelas, Kabur atau isinya gelap (*onduidehjk*) dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1) Bahwa Penggugat telah keliru dalam penulisan atau penyebutan Alamat para Tergugat dan Turut tergugat, sehingga yang dimaksud Penggugat siapa pihak para Tergugat dan Turut tergugat adalah menjadi tidak jelas, sebagaimana Penggugat nyatakan dalam gugatannya pada halaman 2 dan halaman 3 Penggugat mendalilkan sebagai berikut :

Halaman 16 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada halaman 2 poin (4) menyebutkan bahwa "*Tergugat IV beralamat di Jalan Poros Ladongi, Kelurahan tababu, kecamatan Tirawuta, kabupaten Kolaka Timur.*" Bahwa oleh karena penggugat telah menyebutkan Alamat Tergugat IV pada halaman 2 poin (4) adalah salah dan Keliru serta tidak dapat dibenarkan dan atau tidak ada alasan Pembetulan atas hukum, karena Alamat yang sebenarnya dan seharusnya adalah Pondambea, Kelurahan Pondambea, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara. Hal tersebut sesuai dengan identitas Tergugat IV;
- b. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada halaman 2 poin (5) menyebutkan bahwa "*Tergugat IV beralamat di Jalan Poros Ladongi, Kelurahan tababu, kecamatan Tirawuta, kabupaten Kolaka Timur.*" Bahwa oleh karena penggugat telah menyebutkan Alamat Tergugat V pada halaman 2 poin (5) adalah salah dan Keliru serta tidak dapat dibenarkan dan atau tidak ada alasan Pembetulan atas hukum, karena Alamat yang sebenarnya dan seharusnya adalah Jalan, Gunung Meluhu Perumahan Bhayangkara Blok B No.5, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara. Hal tersebut sesuai dengan identitas Tergugat V;
- c. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada halaman 3 poin (7) menyebutkan bahwa "*Tergugat VII beralamat di Jalan Poros Ladongi, Kelurahan tababu, kecamatan Tirawuta, kabupaten Kolaka Timur.*" Bahwa oleh karena penggugat telah menyebutkan Alamat Tergugat VII pada halaman 3 poin (7) adalah salah dan Keliru serta tidak dapat dibenarkan dan atau tidak ada alasan Pembetulan atas hukum, karena Alamat yang sebenarnya dan seharusnya adalah Jl. Y Wayongi I.R Bhayangkara No. B 5 Pondambea, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara. Hal tersebut sesuai dengan identitas Tergugat VII;
- d. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada halaman 3 poin (9) menyebutkan bahwa "*Turut Tergugat yang beralamat di Jalan Poros Ladongi, Kelurahan Tababu, Kecamatan Tirawuta, Kabupaten Kolaka Timur*"; Bahwa oleh karena penggugat telah menyebutkan Alamat Turut Tergugat pada halaman 3 poin (9) adalah salah dan Keliru serta tidak dapat dibenarkan dan atau tidak ada alasan Pembetulan atas hukum, karena Alamat yang sebenarnya dan seharusnya Turut Tergugat adalah DK Babadan, Karangmojo, kecamatan Weru Kabupaten Sukoharjo. Hal tersebut sesuai dengan identitas Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh pejabat Pemerintah Kabupaten SUKOHARJO Dines Kependudukan dan Pencatatan Sipil sebagai pengganti Kartu Tanda Penduduk (KTP) – elektronik Turut Tergugat.

Halaman 17 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka

Disclaimer

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

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



e. Bahwa kekeliruan pencantuman alamat para Tergugat dan Turut tergugat tersebut membuat kebingungan dikarenakan alamat yang dicantumkan oleh Penggugat bukanlah alamat dari para Tergugat dan turut tergugat sehingga menyimpang dari yang semestinya;

f. Bahwa kekeliruan pencantuman alamat para Tergugat dan Turut tergugat yang menyimpang dari yang semestinya, sehingga benar-benar mengubah identitas, maka gugatan Penggugat harus dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil, dengan adanya kesalahan tersebut mengakibatkan surat gugatan Penggugat menjadi Tidak Jelas/Kabur (*obscur libel*), oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan Tidak Dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

g. Hal tersebut sejalan dengan pendapat Prof. M.Yahya Harahap, S.H, dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika pada halaman 55 menyatakan:

Yang Dimaksud dengan Alamat menurut hukum sesuai dengan tertib beracara, yang dimaksud dengan alamat, meliputi:

- Alamat kediaman pokok,
- Bisa juga alamat kediaman tambahan,
- Atau tempat riil.

Pada Prinsipnya didasarkan pada asas yang bersangkutan secara nyata bertempat tinggal.

2) Bahwa batas-batas tanah yang dituntut oleh penggugat tidak sesuai dengan fakta hukum yang sesungguhnya, karena batas tanah yang dikuasai oleh para tergugat awalnya adalah milik Haji Adam Ramli (Alm), ahli waris para tergugat. Adapun tanah yang dikuasai oleh para tergugat sekarang dengan batas-batas sebagai berikut;

- Sebelah Utara berbatasan dengan Para Ahli Waris Haji Adam Ramli (Alm);
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Poros Rate-Rate, Ladongi;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Nangka;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Nyoman Sudiarta.

3) Bahwa kekeliruan menguraikan batas tanah sengketa sehingga menyimpang dari yang semestinya, maka gugatan Penggugat harus dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil, dengan adanya kesalahan tersebut mengakibatkan surat gugatan Penggugat menjadi Tidak Jelas/Kabur (*obscur libel*), oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan Tidak Dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yuridis diatas dengan demikian sehingga menyimpang dari yang semestinya, benar-benar Salah dan Keliru serta tidak

Halaman 18 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



dapat dibenarkan dan atau tidak ada alasan Pembetulan atas hukum, maka gugatan Penggugat harus dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa para Tergugat dan Turut Tergugat mohon dalil-dalil yang dikemukakan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat pada Eksepsi diatas, dianggap pula termasuk dan diuraikan kembali dalam pokok perkara *Aquo* yang merupakan bagian yang tidak dapat terpisahkan;
2. Bahwa pada prinsipnya para Tergugat dan Turut Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali apa yang secara tegas diakui oleh penggugat secara yuridis;
3. Bahwa menanggapi dalil-dalil Gugatan Penggugat pada poin 4, 5, 6, 7, 8, 9 dan 10 adalah satu kesatuan yang pada pokoknya hanya memutar/membolak-balikkan kata-kata dan pernyataan yang diulang-ulang, oleh karenanya Tergugat menanggapi bahwa pernyataan tersebut sangat tidak benar, sangat mengada-ada dan tidak berdasar atas hukum, karena hal tersebut sangat bertentangan dengan fakta hukum yang sebenar-benarnya dan sesungguhnya. Bahwa transaksi jual beli tanah antara Penggugat saudara I Made Murki dan Haji Adam Ramli (Alm) terjadi sebanyak 2 (dua) kali transaksi;
 - a. Bahwa Pertama terjadi transaksi jual beli tanah antara Penggugat saudara I Made Murki dan Haji Adam Ramli (Alm), yakni pada Tanggal 27 April 1998 dengan Luas 30x73 M², sebagaimana dalam surat keterangan jual beli yang dikeluarkan Pemerintah Kecamatan Tirawuta Desa Tasahea Nomor Registrasi : 100/13/1998;
 - b. Bahwa Kedua terjadi Transaksi jual beli tanah antara Penggugat saudara I Made Murki dan Haji Adam Ramli (Alm) yakni pada Tanggal 20 Mei 1998 dengan luas 70x70 M², sebagaimana sesuai dengan Surat Keterangan Peralihan Hak Milik yang dikeluarkan oleh pemerintah kecamatan Tirawuta Desa Tasahea tanggal 20 Mei 1998;
 - c. Bahwa setelah pembelian tanah tersebut sebanyak 2 (dua) kali pembelian, maka Haji Adam Ramli (Alm) selaku pemilik tanah yang sah dan berdasar hukum, kemudian Haji Adam Ramli (Alm) memohonkan penerbitan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kolaka sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Halaman 19 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan peraturan Perundang-undangan yang terkait. Sehingga terbitlah sertifikat hak Milik tanah Nomor 21, tanggal 19 Oktober 1998, atas nama Haji Adam Ramli dengan luas 7.004 M² (Tujuh ribu empat meter persegi);

d. Bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tanah tersebut atas nama Haji Adam Ramli (Alm) selalu dibayar oleh Haji Adam Ramli (Alm) dan keluarga/para Tergugat sejak Tahun 1998 hingga sampai akhir Tahun 2019, karena tanah tersebut telah dikuasai Haji Adam Ramli (Alm) dan keluarga/para Tergugat selama 22 (dua puluh dua) Tahun tanpa ada protes dan tidak ada keberatan dari pihak manapun termasuk pihak Penggugat I Made Murki. Sehingga kami menilai dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sangat tidak benar, sangat mengada-ada dan tidak berdasar atas hukum. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke vesrklaard*).

4. Bahwa menanggapi dalil Gugatan Penggugat pada poin 11, 12 dan 13 adalah sangat tidak benar, sangat mengada-ada dan tidak berdasar atas hukum, oleh karena itu para Tergugat tidak ingin menanggapi, karena menurut hemat para Tergugat dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut hanya memutar/membolak-balikkan kata-kata, sehingga kami menilai dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kurang kreatif dan tidak perlu kami tanggapi serta tidak berdasar atas hukum, oleh karenanya Gugatan Penggugat patut ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

5. Bahwa menanggapi dalil Gugatan Penggugat pada poin 14 adalah benar, sehingga kami kuasa hukum para Tergugat tidak perlu lagi menanggapi lebih jauh;

6. Bahwa menanggapi dalil Gugatan Penggugat pada poin 15 adalah sangat tidak benar, sangat mengada-ada dan tidak berdasar atas hukum, sehingga dalil gugatan Penggugat sangat menyesatkan karena turut tergugat tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, maka turut tergugat tidak perlu meminta izin sewa kepada Penggugat untuk mendirikan Warung Bakso diatas tanah tersebut, karena Warung Bakso yang didirikan oleh turut tergugat diatas tanah tersebut adalah tanah milik Para Tergugat selaku pemilik sah. Sehingga

Halaman 20 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



turut tergugat hanya meminta izin kepada Para Tergugat untuk mendirikan Warung Bakso diatas tanah tersebut;

7. Bahwa menanggapi dalil Gugatan Penggugat pada poin 16, 17, 18, 19, 20, 21 dan 22 adalah sangat tidak benar, sangat mengada-ada dan tidak berdasar atas hukum, karena menurut hemat para Tergugat dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut hanya memutar/membolak-balikkan kata-kata, sehingga kami menilai dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kurang kreatif dan tidak berdasar atas hukum, oleh karenanya patut ditolak. Justru sebaliknya Penggugat telah menciderai nilai-nilai hukum yang berlaku di Negara ini, melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan cara-cara yang tidak benar dan tidak berdasar atas hukum, beritikad tidak baik, berkeinginan mengakui, merampas, mengambil, mengelolah dan menguasai Tanah milik Para Tergugat selaku pemilik Sah sebagai ahli Waris Haji Adam Ramli (Alm) dan selaku pemilik tanah yang Sah berdasarkan Hak Milik Sertifikat Nomor 21 yang terbit pada tanggal 19 Oktober 1998. Oleh karenanya Gugatan Penggugat patut ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

8. Bahwa pada tanah tersebut sekira pada bulan Februari, tahun 2000 atau setidaknya pada bulan lain ditahun 2000 sampai dengan tahun 2006/2007, telah pernah dibangun rumah tinggal oleh anak Haji Adam Ramli (Alm) atas nama Gunawan yang dalam perkara ini sebagai Tergugat II, dimana pada saat itu diatas tanah tersebut dibangun usaha pencucian mobil, usaha bengkel motor, sekolah lapangan pertanian, dan lain-lain yang hasilnya dinikmati oleh Haji Adam Ramli (Alm) dan keluarga/para Tergugat. Kemudian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tanah tersebut selalu dibayarkan oleh Haji Adam Ramli (Alm) dan keluarga/para Tergugat tanpa ada keberatan dari pihak manapun termasuk Penggugat I Made Murki. oleh karenanya Gugatan Penggugat patut ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

9. Bahwa sebagaimana para Tergugat telah uraikan pada dalil-dalil diatas, dalam keseluruhan jawaban gugatan *a quo* tidak ada suatu perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat dan turut Tergugat yang dapat dikategorikan sebagai sebuah perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena tanah tersebut adalah sah milik para tergugat sebagai ahli waris Haji Adam Ramli (Alm), berdasarkan sertifikat hak Milik tanah Nomor 21, tanggal 19 Oktober 1998, atas nama Haji Adam Ramli dengan luas 7.004 M² (Tujuh ribu empat meter persegi) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tanah tersebut atas nama Haji Adam

Halaman 21 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ramli (Alm) selalu dibayar oleh Haji Adam Ramli (Alm) dan keluarga/para Tergugat sejak tahun 1998 hingga sampai akhir tahun 2019, karena tanah tersebut telah dikuasai Haji Adam Ramli (Alm) dan keluarga/para Tergugat selama 22 (dua puluh dua) Tahun tanpa ada sedikitpun protes dari Penggugat I Made Murki, padahal Penggugat I Made Murki mengetahui dan atau sering melewati depan tanah tersebut yang dikuasai oleh Haji Adam Ramli (Alm) dan para Tergugat, nanti setelah Adam Ramli (Alm) meninggal Dunia barulah Penggugat mempertanyakan keabsahan kepemilikan tanah tersebut kepada para Tergugat, maka dalil Penggugat sangat tidak benar, sangat mengada-ada dan tidak berdasar atas hukum, apabila Penggugat menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat adalah perbuatan Melawan Hukum (PMH). Oleh karenanya Gugatan Penggugat patut ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

10. Bahwa menanggapi dalil Gugatan Penggugat pada poin 23, 24, 25, 26, 27, 28 dan 29 adalah sangat tidak benar, sangat mengada-ada dan tidak berdasar atas hukum, oleh karena itu para Tergugat tidak ingin menanggapi, karena menurut hemat para Tergugat dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut hanya memutar/membolak-balikkan kata-kata, sehingga kami menilai dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kurang kreatif dan tidak perlu kami tanggapinya serta tidak berdasar atas hukum oleh karenanya patut ditolak.

Berdasarkan uraian fakta-fakta hukum tersebut diatas, olehnya para Tergugat dan turut Tergugat Mohon kepada Bapak Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberi Putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap para Tergugat dan Turut Tergugat adalah *Error In Persona* dan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
3. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap para Tergugat dan Turut Tergugat adalah Kurang Cermat, Tidak Jelas Dan Kabur (*Exceptio Obscur Libel*).
4. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 22 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka

Disclaimer

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



1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menyatakan para Tergugat dan Turut Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan bahwa para Tergugat telah menguasai dan merupakan pemilik sah tanah *a quo*;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Atau;

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

Jawaban Tergugat VIII

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat karna penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut, yang tidak ditandai dengan adanya penguasaan fisik di lapangan.
2. Bahwa penggugat tidak punya kualitas untuk menggugat karena tanah objek perkara ditinggalkan atau tidak dikuasai secara fisik selama kurang lebih 20 (dua puluh) tahun.
3. Bahwa gugatan penggugat *OBSCUUR LIBEL* (kabur) karena penggugat memasukkan tergugat VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengambil, mengolah, menyewakan dan menguasai tanah milik penggugat.
4. Bahwa Pengadilan Negeri Kolaka tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *A Quo* karena *BPN* dalam perkara *A Quo* sebagai tergugat, bukan sebagai turut tergugat. Jika *BPN* sebagai tergugat maka yang berwenang untuk mengadili perkara *A Quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), olehnya itu mohon majelis hakim menjatuhkan putusan Sela.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa penggugat tidak secara aktif menggunakan, memanfaatkan dan mengusahakan tanah tersebut, sehingga dapat dikategorikan menelantarkan tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 2010 tentang Ketentuan Pelaksanaan Penertiban Tanah Terlantar jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 2010 tentang ketentuan Pelaksanaan Pendayagunaan Tanah Terlantar;

Halaman 23 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa berdasarkan kondisi dan fakta di lapang, membuktikan tergugat I, II, III, IV, V, VI, dan tergugat VII yang menggunakan dan memanfaatkan tanah objek perkara dengan pembuktian adanya bangunan rumah yang di bangun oleh Sdr. SENO (Turut Tergugat) dengan izin tergugat I sampai tergugat VII (Selaku Ahli Waris).

3. Bahwa penerbitan sertipikat hak milik Nomor. 21/1998 atas nama Haji Adam Ramli Desa Tasahea, telah sesuai dengan prosedur atau Peraturan yang berlaku.

4. Bahwa Sertipikat yang diterbitkan oleh BPN adalah berdasarkan permohonan Sertipikat tanah yang diajukan oleh Haji Adam Ramli yang selanjutnya ditindaklanjuti oleh BPN dengan melakukan pengambilan data fisik lapangan berupa pengukuran dan pengambilan data yuridis sampai akhirnya menjadi sebuah sertipikat dan dinyatakan sah.

III. PETITUM

Bahwa kami selaku tergugat VIII mohon agar yang terhormat Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kolaka, sebagai berikut:

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima;
- Membebaskan segala biaya perkara kepada penggugat.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat VIII memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 6 Juli 2020;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 13 Juli 2020 sedangkan Tergugat VIII telah mengajukan Duplik tertanggal 9 Juli 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena dalam Jawaban Tergugat VIII terdapat eksepsi mengenai kewenangan mengadili absolut perkara *a quo*, maka Majelis Hakim pada tanggal 20 Juli 2020 telah menjatuhkan putusan sela yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat VIII;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Halaman 24 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai kewenangan mengadili absolut yang diajukan oleh Tergugat VIII ditolak maka pemeriksaan dilanjutkan ketahap pembuktian dari masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Keterangan No.593/157/1982 tanggal 26 Oktober 1982, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Kwitansi tanggal 21 November 1982, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Surat Keterangan Jual Beli No. 100/13/1998 tanggal 27 April 1998, diberi tanda bukti P-3;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata sesuai surat aslinya serta kesemua bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga mengajukan 4 (empat) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi WAYAN PURWATA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Penggugat dan Tergugat ada masalah sengketa tanah yang dahulu terletak di Desa Tasahea Kec. Tirawuta Kab. Kolaka Timur, sekarang terletak di Desa Tababu Kec. Tirawuta Kab. Kolaka Timur;
 - Bahwa tanah yang disengketakan tersebut berukuran 69x70 meter dengan batas-batas sebelah Utara berbatas dengan rumah kontrakan Hj. Bulan, sebelah Timur berbatas dengan Jalan Poros ke Landongi, sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Nangka dan sebelah Barat berbatas dengan kebun Nyoman Sugiarto;
 - Bahwa yang menguasai tanah sengketa tersebut saat ini adalah Syukur Adam (Tergugat VI) anak dari Tergugat I Hj. Bulan;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan Tergugat VI menguasai tanah sengketa tersebut;
 - Bahwa Saksi mengetahui Tergugat VI yang menguasai tanah sengketa tersebut karena Saksi melihat Syukur Adam (Tergugat VI) melakukan kegiatan di atas tanah sengketa tersebut;
 - Bahwa Tanah sengketa sudah ada sertifikatnya atas nama H. Adam suami dari Hj. Bulan Tergugat I;

Halaman 25 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui tanah sengketa sudah bersertifikat atas nama Haji Adam karena Saksi pernah diperlihatkan fotocopy sertifikatnya oleh Penggugat I Made Murki di rumahnya ketika perkara sebelumnya;
- Bahwa menurut penyampaian Penggugat kepada Saksi bahwa Penggugat mendapatkan fotocopy sertifikat atas nama H. Adam dari Kantor Kelurahan;
- Bahwa setahu Saksi bahwa yang menguasai tanah sengketa sebelumnya adalah I Made Murki (Penggugat) sejak tahun 1982, yang mana Saksi tahu karena sebelumnya pada tahun 1983 sampai dengan tahun 1986 Saksi pernah mengolah dan menanam coklat di atas tanah sengketa tersebut atas perintah Penggugat, kemudian Penggugat juga pernah melakukan kegiatan di atas tanah sengketa dengan mendirikan penggilingan padi sekitar tahun 1984 dan membuat kandang sapi sekitar tahun 1987;
- Bahwa menurut penyampaian Penggugat bahwa tanah sengketa tersebut dibeli oleh Penggugat dari SUNARYO pada tahun 1982 dengan ukuran 100x200 meter;
- Bahwa Penggugat pernah menjual tanah tersebut kepada Haji Adam yaitu dengan ukuran 30x73 meter dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah Utara dengan Ketut Saryo, sebelah Timur dengan jalan ke Ladongi, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah I Made Murki dan sebelah Barat berbatasan dengan tanah I Made Murki;
- Bahwa di atas tanah sengketa ada sebuah warung bakso dan beberapa pohon/tanaman coklat;
- Bahwa tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Haji Adam dengan ukuran 30x73 meter tidak masuk tanah sengketa;
- Bahwa di atas tanah dengan ukuran 30x73 meter tersebut di atasnya terdapat rumah kos/kontrakan;
- Bahwa sebelumnya Penggugat tidak pernah keberatan terhadap kegiatan yang dilakukan oleh Haji Adam atau anaknya di atas tanah sengketa;
- Bahwa setahu Saksi, Haji Adam sudah meninggal dunia;
- Bahwa yang Saksi dengar, pemilik warung bakso tersebut bernama Seno;
- Bahwa batas-batas tanah Penggugat secara keseluruhan ukuran 100x 200 meter yakni sebelah Utara berbatas dengan Ketut Sutaryo, sebelah Timur berbatas dengan Jl. Poros ke Ladongi, sebelah Selatan berbatas dengan Jl. Nangka dan sebelah Barat berbatas dengan Jalan tani;

Halaman 26 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



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

2. Saksi SUSANTO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada masalah sengketa tanah yang dahulu terletak di Desa Tasahea Kec. Tirawuta Kab. Kolaka Timur, sekarang terletak di Desa Tababu Kec. Tirawuta Kab. Kolaka Timur;
- Bahwa ukuran tanah yang disengketakan yakni 69x70 meter akan tetapi batas-batasnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa tanah sengketa tersebut saat ini dikuasai oleh Syukur Adam, anak dari Haji Adam;
- Bahwa dari informasi yang Saksi dengar bahwa Syukur Adam memperoleh tanah sengketa tersebut dari ayahnya yang bernama Haji Adam;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Haji Adam;
- Bahwa menurut informasi, Haji Adam meninggal sekitar 5 (lima) tahun yang lalu;
- Bahwa menurut penyampaian Penggugat kepada Saksi bahwa Penggugat pernah menjual tanah kepada Haji Adam dengan ukuran 30x73 meter sekitar tahun 1998, dan Saksi pernah diperlihatkan suratnya oleh Penggugat pada tahun 2016;
- Bahwa menurut penyampaian Penggugat kepada Saksi bahwa Penggugat memperoleh tanah sengketa tersebut dari Sunaryo dengan cara membeli pada tahun 1982, dan Saksi pernah diperlihatkan suratnya oleh Penggugat sekitar tahun 2005;
- Bahwa menurut Penggugat luas tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Sunaryo dengan ukuran 100x200 meter tetapi Saksi tidak tahu batas-batasnya;
- Bahwa yang Saksi lihat di atas tanah sengketa terdapat sebuah warung bakso tetapi Saksi tidak tahu siapa pemiliknya dan juga terdapat tanaman pohon coklat yang jumlahnya sekitar 50 (lima puluh) pohon;
- Bahwa sekitar 15 (lima belas) tahun yang lalu, Saksi pernah melihat Penggugat melakukan kegiatan di atas tanah sengketa tersebut dengan cara mendirikan kandang untuk penggemukan Sapi dan membangun penggilingan padi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui penyebab Penggugat berhenti mengolah tanah sengketa tersebut;
- Bahwa selama Haji Adam masih hidup, Saksi tidak pernah mendengar ada permasalahan tanah antara Penggugat dan H. Adam;
- Bahwa menurut informasi yang Saksi dengar bahwa Penggugat mempermasalahkan tanah sengketa tersebut pada tahun 2018;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa kali Penggugat menjual tanah kepada H. Adam;

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



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

3. Saksi MASTHIN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada masalah sengketa tanah yang dahulu terletak di Desa Tasahea Kec. Tirawuta Kab. Kolaka Timur, sekarang terletak di Desa Tababu Kec. Tirawuta Kab. Kolaka Timur;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas dan batas-batas tanah yang disengketakan tersebut;
- Bahwa yang Saksi tahu, Penggugat pernah memiliki tanah di lokasi tanah sengketa tersebut seluas 20.000 m², dengan batas-batas sebelah Utara berbatas dengan H. Adam, sebelah Timur Saksi sudah tidak ingat lagi berbatas dengan siapa, sebelah Selatan Saksi sudah tidak ingat lagi berbatas dengan siapa, sebelah Barat Saksi sudah tidak ingat lagi berbatas dengan siapa;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat memiliki tanah di lokasi tanah sengketa karena diceritakan oleh Penggugat sekitar tahun 1989;
- Bahwa saat ini Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah seluas 20.000 m² tersebut;
- Bahwa menurut cerita Penggugat, tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dari Sunaryo pada tahun 1982;
- Bahwa dahulu di atas tanah tersebut terdapat tanaman coklat, pisang, penggilingan padi dan kandang sapi milik Penggugat, namun sekarang kandang sapi sudah tidak ada, sedangkan penggilingan padi sudah dipindahkan di belakang rumah Penggugat;
- Bahwa saat ini di atas tanah tersebut terdapat tanaman pisang, coklat, rumah kost dan warung bakso milik Seno, Saksi tidak tahu siapa pemilik rumah kost;
- Bahwa Saksi pernah bekerja sebagai operator penggilingan padi milik Penggugat tetapi Saksi sudah tidak ingat lagi waktunya;
- Bahwa lokasi penggilingan padi dahulu adalah di lokasi rumah kost saat ini, sedangkan kandang sapi dahulu berada di tengah-tengah tanah 20.000 m² tersebut;
- Bahwa dahulu rumah tempat tinggal Penggugat berada di depan tanah tersebut namun setelah rumah Penggugat tersebut disewa oleh KPU Kab. Koltim, Penggugat kemudian pindah di rumah Penggugat yang terletak di lorong di belakang rumah Penggugat yang dahulu;
- Bahwa Saksi pernah menanyakan kepada Penggugat perihal alasan penggilingan padi dipindahkan, dan menurut Penggugat bahwa penggilingan padi dipindahkan karena sebagian tanahnya sudah dijual kepada H. Adam dengan ukuran 30x73 meter pada tahun 1998 dengan harga Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang disengketakan berada di dalam tanah seluas 20.000 m² yang Saksi tahu dari Penggugat, tetapi Saksi tidak tahu luas dan batas-batasnya;

- Bahwa Saksi mengenal H. Adam yakni suami dari Hj. Bulan tetapi Saksi tidak tahu kapan H. Adam meninggal dunia;

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

4. Saksi BURHAN MOGO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada masalah sengketa tanah yang dahulu terletak di Desa Tasahea Kec. Tirawuta Kab. Kolaka Timur, sekarang terletak di Desa Tababu Kec. Tirawuta Kab. Kolaka Timur;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas dan batas-batas tanah yang disengketakan tersebut berdasarkan arah mata angin, namun jika berada di tanah sengketa dan menghadap kejalan maka depan tanah sengketa berbatas dengan jalan poros Rate-rate-Ladongi, sebelah kanan berbatas dengan lorong, sebelah kiri berbatas dengan rumah kost dan sebelah belakang berbatas dengan pohon Jati milik Penggugat;

- Bahwa setahu Saksi, tanah tersebut milik Penggugat karena sekitar tahun 1990-an, Saksi pernah menjual Sapi kepada Penggugat, dan pada saat itu Saksi melihat ada kandang Sapi dan penggilingan padi di atas tanah tersebut sehingga Saksi bertanya kepada Penggugat "siapa pemilik tanah ini?" dan Penggugat menyampaikan bahwa "tanah ini adalah milik saya";

- Bahwa dahulu penggilingan padi berdiri di atas tanah tempat berdirinya rumah kos saat ini;

- Bahwa lokasi tempat berdirinya rumah kost merupakan bagian dari tanah Penggugat;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui kenapa rumah kost tersebut berdiri di atas tanah Penggugat;

- Bahwa dahulu rumah Penggugat berhadapan dengan tanah tempat penggilingan padi dan kandang sapi yang hanya dibatasi dengan jalan poros Rate-rate-Ladongi, sekarang Penggugat tinggal di lorong di belakang rumah lama Penggugat yang dikontrak oleh KPU;

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

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk menguatkan dalil bantahannya, Para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut

Bukti Surat Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat

Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Salinan Buku Tanah Hak milik No. 21 atas nama pemegang hak Haji Adam Ramli, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Jual Beli No. 100/13/1998 tanggal 27 April 1998, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotocopy Surat Keterangan Peralihan Hak Milik tanggal 20 Mei 1998, diberi tanda bukti T-3;
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama H. ADAM RAMLI, diberi tanda bukti T-4;
5. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 atas nama H. ADAM RAMLI, diberi tanda bukti T-5;
6. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 atas nama H. ADAM RAMLI, diberi tanda bukti T-6;
7. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 atas nama H. ADAM RAMLI, diberi tanda bukti T-7;
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 atas nama H. ADAM RAMLI, diberi tanda bukti T-8;
9. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 atas nama H. ADAM RAMLI, diberi tanda bukti T-9;
10. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2004 atas nama H. ADAM RAMLI, diberi tanda bukti T-10;
11. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2002 atas nama H. ADAM RAMLI, diberi tanda bukti T-11;
12. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas nama H. ADAM RAMLI, diberi tanda bukti T-12;
13. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK : 7401140408850001 atas nama SYUKUR, diberi tanda bukti T-13;
14. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK : 7401021604760003 atas nama GUNAWAN, diberi tanda bukti T-14;
15. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK : 7401025110790001 atas nama MULIATI, diberi tanda bukti T-15;
16. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK : 7471086909800003 atas nama MULIANA, diberi tanda bukti T-16;
17. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK : 7471014408820001 atas nama MIRNAWATI, diberi tanda bukti T-17;
18. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK : 7471014707990003 atas nama FADILLAH DWI YULIANA, diberi tanda bukti T-18;

Halaman 30 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



19. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK : 3521132607880002 atas nama KASINO dan fotocopy Surat Keterangan Nomor : 3311/SKT/20200122/00097 tanggal 22 Januari 2020, diberi tanda T-19;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut setelah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata sesuai surat aslinya kecuali bukti bertanda T-18, dan T-19 sesuai dengan fotocopynya (tidak dapat ditunjukkan surat aslinya) serta kesemua bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya;

Bukti Surat Tergugat VIII

1. Fotocopy Buku Tanah Hak milik No. 21 atas nama pemegang hak Haji Adam Ramli, diberi tanda bukti T.VIII-1;
2. Fotocopy Surat Ukur Tanah No. 21/1998, diberi tanda bukti T.VIII-2;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut setelah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata sesuai surat aslinya serta kesemua bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi sedangkan Tergugat VIII tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa saksi yang dihadirkan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat sebagai berikut:

1. Saksi JUSMAN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Penggugat dan Tergugat ada masalah sengketa tanah yang dahulu terletak di Desa Tasahea Kec. Tirawuta Kab. Kolaka Timur, sekarang terletak di Desa Tababu Kec. Tirawuta Kab. Kolaka Timur;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui luas dari tanah sengketa tersebut namun batas-batasnya Saksi tahu jika posisi kita menghadap jalan yakni depan berbatas dengan Jalan poros Rate-rate-Ladongi, sebelah kiri berbatas dengan rumah kos milik Rijal, sebelah kanan berbatas dengan Lorong Bali dan belakang berbatas dengan kebun Penggugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah yang disengketakan tersebut karena Saksi pernah bekerja pada H. Adam (suami Tergugat I) sekitar tahun 1995 sampai dengan tahun 2005;
 - Bahwa awalnya Saksi bekerja pada H. Adam sebagai kondektur mobil milik H. Adam, kemudian Saksi sebagai sopir namun setelah H. Adam membuka Bengkel dan Press Ban di atas tanah sengketa tersebut, kemudian Saksi bekerja di bengkel milik H. Adam tersebut;



- Bahwa setahu Saksi, bengkel tersebut dibangun pada tahun 2002 yang letaknya di depan warung bakso saat ini;
- Bahwa saat ini bengkel tersebut sudah tidak ada karena sudah dibongkar sekitar tahun 2005 saat Saksi sudah berhenti bekerja tahun 2005 di bengkel tersebut, dan saat Saksi kembali ke Kolaka Timur tahun 2007 bengkel tersebut sudah tidak ada di atas tanah sengketa;
- Bahwa setahu Saksi, tanah tersebut dibeli oleh H. Adam dari Penggugat pada tahun 1998 sebanyak 2 (dua) kali karena Saksi diceritakan oleh H. Adam pada saat Saksi masih bekerja pada H. Adam, dan Saksi juga pernah melihat surat pembelian tanah tersebut di rumah H. Adam;
- Bahwa pada saat itu Saksi sempat membaca surat tersebut tetapi tidak semuanya, yang Saksi baca hanya kop surat, dibuat tahun 1998 dan ditandatangani oleh Muslimin selaku Kepala Desa Tasahea;
- Bahwa saat itu Saksi melihat 2 (dua) buah surat, dan bukti bertanda T-2 dan T-3 adalah benar surat yang Saksi lihat saat itu namun dahulu yang Saksi lihat adalah surat aslinya;
- Bahwa saat ini Saksi melihat di atas tanah sengketa terdapat sebuah warung bakso milik Gunawan yang disewa oleh Seno (Turut Tergugat) dan ada pula tanaman coklat, pisang dan jeruk;
- Bahwa dahulu pada saat Saksi bekerja di tempat H. Adam, bengkel terletak di atas tanah sengketa di pinggir jalan menghadap kejalan tepatnya di depan warung bakso saat ini, kemudian tempat pencucian motor/mobil berada di samping kanan bengkel tepatnya dipinggir sebelah kanan tanah sengketa menghadap kebengkel, sedangkan rumah gunawan berada di belakang bengkel yang saat ini dijadikan sebagai warung bakso;
- Bahwa lokasi tanah tempat berdirinya rumah kos tidak masuk dalam tanah sengketa namun lokasi rumah kos masih satu hamparan dengan tanah sengketa;
- Bahwa sebelum tanah tersebut dibeli oleh H. Adam, Saksi pernah melihat penggilingan padi dan kandang sapi di atas tanah tersebut sekitar tahun 1990-an, namun setelah tanah tersebut dibeli oleh H. Adam pada tahun 1998 lalu penggilingan padi dipindahkan kebelakang rumah Penggugat yang saat ini rumah Penggugat dikontrak oleh KPU Koltim, sedangkan kandang sapi dibongkar pada saat H. Adam akan membangun bengkel dan press ban sekitar tahun 2002;
- Bahwa setahu Saksi, H. Adam sudah meninggal dunia pada tahun 2015 karena Saksi datang melayat;
- Bahwa setahu Saksi, semasa hidup H. Adam, H. Adam tidak pernah dilaporkan melakukan pemalsuan surat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Rijal adalah suami dari Muliana yang merupakan anak dari H. Adam;

- Bahwa Saksi pernah melihat pohon Jati, tetapi pohon Jati tersebut berada di belakang tanah yang dibeli oleh H. Adam dari Penggugat dan bukan di atas tanah sengketa;

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

2. Saksi MUH. JAMIL, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada masalah sengketa tanah yang dahulu terletak di Desa Tababu Kec. Tirawuta Kab. Kolaka Timur;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas dari tanah sengketa tersebut namun batas-batasnya Saksi tahu yakni depan berbatas dengan Jalan, sebelah kiri berbatas dengan rumah kos, sebelah kanan berbatas dengan Lorong dan belakang berbatas dengan tanaman coklat;

- Bahwa Saksi mengetahui letak dan batas-batas tanah tersebut karena Saksi pernah tinggal di rumah yang ada di atas tanah sengketa tersebut pada tahun 2013 sampai dengan tahun 2017;

- Bahwa yang menyuruh Saksi tinggal di atas tanah sengketa adalah Hj. Bulan dan suaminya yang biasa dipanggil Haji karena Saksi menikah dengan adik kandung Hj. Bulan tahun 2012 dan saat itu Saksi belum memiliki rumah, dan saat itu rumah tersebut dalam keadaan kosong, dan Saksi tidak mengetahui siapa yang pernah menempati rumahh tersebut sebelumnya;

- Bahwa posisi rumah yang Saksi tempati tersebut berada dipinggir kanan tanah sengketa/dekat lorong;

- Bahwa rumah tersebut saat ini sudah tidak ada karena sudah direhab atau dibongkar dan posisinya juga sudah berubah setelah dijadikan sebagai warung bakso;

- Bahwa setahu Saksi, tidak pernah ada orang yang mempermasalahkan tanah tersebut sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2017;

- Bahwa Saksi tidak tahu asal-usul tanah tersebut;

- Bahwa pemilik rumah kost yang ada di sebelah kiri tanah sengketa adalah milik Muliana anak kandung dari Hj. Bulan;

- Bahwa pada saat Saksi tinggal di atas tanah sengketa, rumah kost tersebut sudah ada;

- Bahwa suami Hj. Bulan sudah meninggal dunia tetapi Saksi sudah lupa kapan meninggalnya;

- Bahwa setelah Saksi pindah dari rumah yang ada di atas tanah sengketa, kemudian Saksi pindah dan tinggal di rumah papan milik Hj. Bulan yang terletak di seberang jalan dekat tanah sengketa (samping kanan kantor

Halaman 33 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka

Disclaimer

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

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



KPU Kab. Kaltim) karena Hj. Bulan pindah di rumah permanen yang baru dibangun yang bersebelahan dengan rumah Hj. Bulan yang lama yang Saksi tempati saat ini;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 5 Oktober 2020 sedangkan Tergugat VIII tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa di samping mendengarkan keterangan saksi-saksi, mempelajari dan memperhatikan alat bukti surat yang diajukan para pihak berperkara, Majelis Hakim pada tanggal 14 Agustus 2020 telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*descente*) terhadap tanah obyek sengketa dan memperoleh fakta-fakta yuridis sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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 sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan materi pokok perkara, terlebih dahulu akan mempertimbangkan tuntutan Provisi Penggugat dan Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam Gugatan Penggugat telah mencantumkan tuntutan Provisi yaitu memerintahkan kepada Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII untuk menghentikan tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap obyek sengketa dan menghukum Para Tergugat tersebut membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Penggugat untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan provisi ini;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Provisi Penggugat tersebut, pertimbangan Majelis Hakim adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 191 RBg., putusan provisi atau *provisionele beschikking* yakni keputusan yang bersifat sementara atau *interim award*

Halaman 34 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



temporary disposal yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan mengenai pokok perkara dijatuhkan;

Menimbang, bahwa putusan provisi tidak boleh mengenai pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat, ternyata Penggugat tidak dapat menjelaskan tindakan-tindakan apa yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII sehingga harus dihentikan sementara menunggu sampai pada putusan akhir, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan provisi Penggugat tersebut adalah tidak beralasan dan haruslah ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa menurut teori hukum, suatu eksepsi (tangkisan) dikenal 2 macam yakni eksepsi prosesual dan eksepsi material, sedangkan dalam hukum acara perdata eksepsi terbatas mengenai kewenangan mengadili sebagaimana diuraikan dalam pasal 159 dan pasal 160 RBg, jika eksepsi diluar ketentuan tersebut maka berdasarkan pasal 162 RBg, akan dipertimbangkan dan diputus dalam putusan akhir bersama-sama pokok perkara, dengan kewajiban mempertimbangkan eksepsi tersebut terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai kewenangan mengadili yang diajukan oleh Tergugat VIII telah diputus dalam putusan sela, maka eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat yang bukan merupakan eksepsi kewenangan mengadili akan diputus dalam putusan akhir bersama-sama pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut pada pokoknya sebagai berikut;

Eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat

1. Gugatan Penggugat *error in persona* dan kurang pihak (*plurium litis consortium*) oleh karena :
 - a. Penggugat keliru menuliskan nama Para Tergugat dan Turut Tergugat yakni Muliati Adam seharusnya Muliati, Muliana Adam seharusnya Muliana, Mirnawati Adam seharusnya Mirnawati dan Syukur Adam seharusnya Syukur, Fadillah Dwi Yuliana seharusnya Fadillah Dwi Yuliana Adam dan Seno seharusnya Kasino sebagaimana kartu identitas Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut;
 - b. Seharusnya Penggugat menarik pula Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kolaka karena sertifikat obyek sengketa No. 21 tanggal 19

Halaman 35 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



Oktober 1998 atas nama H. Adam adalah dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Kolaka dan kedudukan Badan Pertanahan Kabupaten Kolaka Timur sebagai

Turut Tergugat;

2. *Exceptio Domini* oleh karena sebidang tanah dengan luas 4.814 m² (empat ribu delapan ratus empat belas meter persegi) adalah milik Para Tergugat selaku ahli waris alm. Haji Adam Ramli yang mana pembelian dilakukan oleh alm. Haji Adam Ramli msebanyak 2 (dua) kali kepada Penggugat sehingga dimohonkanlah penerbitan sertifikat ke Badan Pertanahan Kabupaten Kolaka;

3. Gugatan Penggugat kurang cermat, tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) oleh karena:

a. adanya kekeliruan penulisan alamat Para Tergugat dan Turut Tergugat yakni alamat Tergugat IV tercatat di Jalan Poros Ladongi Kelurahan Tababu Kecamatan Tirawuta Kabupaten Kolaka Timur seharusnya Kelurahan Pondambea Kecamatan Kadia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, alamat Tergugat V tercatat di Jalan Poros Ladongi Kelurahan Tababu Kecamatan Tirawuta Kabupaten Kolaka Timur seharusnya Jalan Gunung Meluhu Perumahan Bhayangkara Blok B No. 5 Kecamatan Kadia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, alamat Tergugat VII tercatat di Jalan Poros Ladongi Kelurahan Tababu Kecamatan Tirawuta Kabupaten Kolaka Timur seharusnya Jl. Y. Wayongi I.R. Bhayangkara No. B 5 Pondambea Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, alamat Turut Tergugat tercatat di Jalan Poros Ladongi Kelurahan Tababu Kecamatan Tirawuta Kabupaten Kolaka Timur seharusnya DK Babadan Karangmojo Kecamatan Weru Kabupaten Sukoharjo;

b. Batas-batas tanah yang dituntut oleh Penggugat tidak sesuai dengan fakta yang sesungguhnya karena batas tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat adalah sebelah Utara berbatas dengan Para Ahli Waris Haji Adam Ramli (alm), sebelah Timur berbatas dengan jalan poros Rate-rate-Ladongi, sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Nangka dan sebelah Barat berbatas dengan Nyoman Sudiarta;

Eksepsi Tergugat VIII

1. Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat oleh karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut, yang tidak ditandai dengan adanya penguasaan fisik di lapangan;
2. Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk menggugat oleh karena tanah sengketa ditinggalkan atau tidak dikuasai secara fisik selama kurang lebih 20 (dua puluh) tahun;

Halaman 36 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



3. Gugatan Penggugat *obscuur libel* (kabur) oleh karena Penggugat memasukkan Tergugat VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengambil, mengolah, menyewakan dan menguasai tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut dipertimbangkan sebagai berikut;

Eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pada point 1 huruf a di atas, mengenai adanya penambahan nama "Adam" dibelakang nama Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, dan juga tidak dicantumkan nama "Adam" dibelakang nama Tergugat VII yang merupakan nama almarhum ayah Para Tergugat, menurut Majelis Hakim tidaklah mengakibatkan gugatan Penggugat *error in persona*, oleh karena Para Tergugat yang dimaksud tersebut tidak lain adalah anak dari almarhum Haji Adam. Demikian pula mengenai nama lengkap Turut Tergugat yang seharusnya Kasino, menurut Majelis Hakim tidak pula mengakibatkan gugatan Penggugat *error in persona* oleh karena pihak yang dimaksud sebagai Seno tersebut tidak lain adalah Kasino, hal ini tidak terlepas dari Turut Tergugat sendiri yang dikenal dengan sebutan nama "Seno". Dengan demikian maka eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pada point 1 huruf b di atas, menurut Majelis Hakim bahwa walaupun sertifikat obyek sengketa No. 21 tanggal 19 Oktober 1998 atas nama H. Adam dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kolaka, akan tetapi tidak serta merta pihak BPN tersebut harus pula ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* oleh karena faktanya sebagian wilayah Kabupaten Kolaka telah dimekarkan menjadi wilayah Kabupaten Kolaka Timur dan hal tersebut telah berlangsung lama, dan obyek sengketa tersebut telah berada dalam wilayah Kabupaten Kolaka Timur;

Menimbang, bahwa dengan adanya pemekaran kabupaten tersebut maka segala urusan administrasi beralih pula ke Kabupaten Kolaka Timur, termasuk di dalamnya adalah mengenai obyek sengketa, oleh karenanya adalah telah tepat apabila pihak BPN Kolaka Timur yang ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa adapun sertifikat hak milik No. 21 tanggal 19 Oktober 1998 atas nama pemegang hak H. Adam masih tercatat BPN Kolaka sebagai instansi yang mengeluarkan, menurut Majelis Hakim, hal ini merupakan kelalaian dari pemegang sertifikat yang tidak melakukan perbaikan/perubahan terhadap sertifikat tersebut;

Bahwa adapun mengenai pihak BPN Kolaka Timur yang didudukkan sebagai Tergugat VIII dalam perkara *a quo*, menurut Majelis Hakim hal tersebut tidaklah



membuat gugatan Penggugat *error in persona* ataupun kurang pihak, oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pada point 2 di atas, menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut telah masuk materi pokok perkara oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pada point 3 huruf a di atas, menurut Majelis Hakim adalah hal yang wajar apabila Penggugat tidak mengetahui alamat Tergugat IV, V, VII dan alamat Turut Tergugat yang sesuai dengan kartu identitas Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut oleh karena Penggugat bukanlah pemegang kartu identitas Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Bahwa penentuan alamat pihak yang digugat dapat dilakukan oleh Penggugat pada alamat terakhir yang diketahui, sehingga menurut Majelis Hakim, eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pada point 3 huruf b di atas, menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut telah masuk materi pokok perkara oleh karenanya haruslah ditolak;

Eksepsi Tergugat VIII

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pada point 1, 2 dan 3 di atas, menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut telah masuk materi pokok perkara oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat ditolak seluruhnya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat memiliki tanah dengan luas 20.000 m² yang diperoleh dari Narya Sunarya pada tanggal 26 Oktober 1982 yang dulunya terletak di Desa Rate-rate Kecamatan Tirawuta Kab. Kolaka, sekarang terletak di Kelurahan Tababu Kecamatan Tirawuta Kab. Kolaka Timur, dengan batas-batas sebelah Utara berbatas dengan Ambo, sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya, sebelah Selatan berbatas dengan Puhu dan sebelah Barat berbatas dengan tanah negara. Bahwa kemudian Penggugat telah menjual sebagian tanah Penggugat tersebut kepada alm. Haji Adam Ramli dengan ukuran 30x73 meter (2.190 m²) dengan batas-batas sebelah Utara berbatas dengan

Halaman 38 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



Ketut Saryo, sebelah Timur berbatas dengan Jalan Poros, sebelah Selatan berbatas dengan Penggugat dan sebelah Barat berbatas dengan Penggugat, akan tetapi kemudian alm. Haji Adam Ramli mensertifikatkan tanah Penggugat seluas 7.004 m² padahal tanah seluas 4.814 m² tidak pernah Penggugat jual kepada alm. Haji Adam Ramli, untuk itu perbuatan menguasai dari Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII yang merupakan ahli waris dari alm. Haji Adam Ramli, perbuatan Turut Tergugat yang mendirikan warung bakso serta Tergugat VIII yang menerbitkan sertifikat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat menyangkalnya dan pada pokoknya mengemukakan bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat adalah sangat tidak benar karena transaksi jual beli antara Penggugat dengan Haji Adam Ramli terjadi sebanyak 2 (dua) kali yakni tanggal 27 April 1998 dengan ukuran 30x73 meter dan pada tanggal 20 Mei 1998 dengan luas 70x70 meter sehingga kemudian Haji Adam Ramli selaku pemilik tanah menerbitkan sertifikat tersebut dengan luas 7.004m² oleh karenanya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat. Demikian pula Tergugat VIII mengemukakan pula bahwa berdasarkan fakta dilapangan Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII yang menguasai obyek sengketa dan penerbitan sertifikat hak milik nomor 21/1998 atas nama Haji Adam Ramli telah sesuai dengan prosedur yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, maka berdasarkan Pasal 283 RBg., adalah kewajiban hukum bagi Penggugat untuk terlebih dahulu membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya Para Tergugat dan Turut Tergugat berhak pula untuk kemudian mengajukan bukti lawan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-3 dan 4 (empat) orang saksi yakni Wayan Purwata, Susanto, Masthin dan Burhan Mogo, sedangkan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-19 serta 2 (dua) orang saksi yakni Jusman dan Muh. Jamil, dan Tergugat VIII telah mengajukan bukti surat bertanda TVIII-1 sampai dengan TVIII-2 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim menguraikan apa yang menjadi pokok perkara dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim perlu terlebih dahulu menguraikan obyek sengketa dalam perkara *a quo* sebagai berikut;

Halaman 39 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



Menimbang, bahwa sebagaimana gugatan Penggugat dan hasil pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa, maka obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah dengan luas $\pm 4.814 \text{ m}^2$ (empat ribu delapan ratus empat belas meter persegi) atau ukuran 69x70 meter yang terletak dahulu di Desa Tasahea Kecamatan Tirawuta Kabupaten Kolaka, sekarang terletak di Kelurahan Tababu Kecamatan Tirawuta Kabupaten Kolaka Timur dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan Haji Adam Ramli;
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Poros arah Ladongi;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Nangka;
- Sebelah Barat berbatas dengan Nyoman Sudiarta;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi permasalahan pokok dalam Gugatan Penggugat dapat *diconstantir* berdasarkan dalil pokok Penggugat dan dari jawab menjawab yakni “apakah benar Penggugat menjual tanah kepada alm. Haji Adam Ramli hanya seluas 30x73 meter (2.190 m^2) sehingga perbuatan menguasai dan menerbitkan sertifikat atas tanah sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum?”;

Menimbang, bahwa terhadap pokok perkara tersebut dipertimbangkan sebagai berikut berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti yang diajukan oleh Penggugat bertanda P-1 dan P-2 terungkap bahwa pada tanggal 21 November 1982 Penggugat telah membeli sebidang tanah pekarangan dengan ukuran/luas 100x200 meter (20.000 m^2) yang terletak di Desa Rate-rate Kecamatan Tirawuta Dati II Kolaka yang merupakan tanah milik Narya Sunarya, dengan batas-batas sebelah Utara berbatasan dengan Ambo, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya, sebelah Selatan berbatasan dengan Puhu dan sebelah Barat berbatasan dengan tanah negara;

Menimbang, bahwa kepemilikan terhadap tanah seluas 20.000 m^2 oleh Penggugat tersebut ternyata dikuatkan pula oleh keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat yakni Wayan Purwata yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada tahun 1983 sampai dengan tahun 1986 saksi pernah menanam coklat di tanah tersebut atas perintah Penggugat, dan Penggugat pernah pula mendirikan penggilingan padi sekitar tahun 1984 dan membuat kandang sapi sekitar tahun 1987;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi Wayan Purwata tersebut bersesuaian pula dengan keterangan saksi Masthin dan Burhan Mogo yang mengetahui dan melihat adanya penggilingan padi dan kandang sapi milik Penggugat di atas tanah tersebut;

Halaman 40 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti yang diajukan oleh Penggugat bertanda P-3, terungkap pula bahwa ternyata pada tanggal 27 April 1998, Penggugat telah menjual sebagian dari tanah pekarangan milik Penggugat tersebut kepada Pak Aji Adam dengan ukuran/luas 30x73 meter dengan harga Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) dengan batas-batas : sebelah Utara berbatasan dengan Ketut Saryo, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Poros, sebelah Selatan berbatasan dengan Penggugat dan sebelah Barat berbatasan dengan Penggugat. Penjualan mana disaksikan pula oleh Kepala Desa Tasahea dan 3 (tiga) orang saksi yakni Arsat, Putu Sudiano dan Gst Yasantho;

Menimbang, bahwa mengenai adanya penjualan tanah milik Penggugat dengan ukuran 30x73 meter tersebut ternyata dikuatkan pula oleh keterangan saksi Penggugat yakni saksi Masthin yang mengetahui adanya pemindahan penggilingan padi milik Penggugat di tanah tersebut karena sebagian tanah Penggugat telah dijual kepada H. Adam;

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan dari saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yakni saksi Masthin dan Burhan Mogo diperoleh fakta bahwa ternyata dahulu lokasi tempat penggilingan padi milik Penggugat tersebut saat ini telah menjadi lokasi tempat berdirinya rumah kost;

Menimbang, bahwa jika mencermati keterangan dari saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat yakni saksi Jusman dan saksi Muh. Jamil terungkap fakta bahwa rumah kost yang dimaksudkan tersebut yakni adalah terletak di sebelah Utara dari tanah yang disengketakan, dan rumah kost tersebut merupakan milik dari Anak Haji Adam yakni Tergugat IV;

Menimbang, bahwa jika mengacu pada bukti yang diajukan oleh Penggugat bertanda P-3 yang merupakan dasar tempat berdirinya rumah kost tersebut, ternyata bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut memiliki isi yang sama dengan bukti yang diajukan oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat yakni bukti bertanda T-2, sehingga dapat disimpulkan bahwa yang menjadi dasar penguasaan Tergugat atas lokasi tanah tempat berdirinya rumah kost tersebut tidak lain adalah penjualan tanah dengan ukuran 30x73 meter oleh Penggugat kepada Aji Adam (ayah Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) sebagaimana tertuang pada bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat yakni bukti P-3 dan T-2 ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa lokasi tanah ukuran 30x73 meter yang merupakan tempat berdirinya rumah kost tersebut adalah terletak di sebelah Utara dari tanah yang disengketakan, hal ini telah sesuai dengan

Halaman 41 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batas-batas dari obyek sengketa yang mana pada sebelah Utaranya adalah berbatasan dengan Haji Adam Ramli (ayah Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII);

Menimbang, bahwa dengan adanya dasar penguasaan oleh Haji Adam Ramli terhadap lokasi tanah tempat berdirinya rumah kost tersebut, maka yang menjadi pertanyaan apakah terhadap obyek sengketa juga mempunyai dasar penguasaan?

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat, ternyata tidak hanya terdapat bukti bertanda T-2 sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, akan tetapi Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat juga mengajukan bukti bertanda T-3, yang mana adalah berupa Surat Keterangan Peralihan Hak Milik yang menerangkan pada pokoknya bahwa pada hari Rabu tanggal 20 Mei 1998 Penggugat telah menjual sebidang tanah pekarangan kepada Pak Aji Adam dengan ukuran/luas 70x70 meter dengan harga Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) yang terletak di Desa Tasahea Kecamatan Tirawuta dengan batas-batas : sebelah Utara berbatasan dengan Pak Aji Adam, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Poros, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Lorong dan sebelah Barat berbatasan dengan Penggugat. Penjualan mana disaksikan pula oleh Kepala Desa Tasahea dan saksi bernama Putu Sudiano;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati ukuran/luas dan juga batas-batas tanah sebagaimana bukti T-3 tersebut, maka sesungguhnya tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Haji Adam tersebut tidak lain adalah merupakan obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa mengenai adanya pembelian tanah tersebut oleh Haji Adam kepada Penggugat ternyata bersesuaian pula dengan keterangan saksi Tergugat yakni saksi Jusman yang mana saksi melihat adanya pembongkaran kandang sapi milik Penggugat karena H. Adam akan membangun bengkel dan press ban sekitar tahun 2002, dan oleh saksi pernah pula bekerja dibengkel tersebut hingga tahun 2005;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Jusman tersebut bersesuaian pula dengan keterangan saksi Muh. Jamil yang menerangkan bahwa saksi pernah menempati obyek sengketa dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2017 karena disuruh oleh Haji Adam dan Hj. Bulan;

Menimbang, bahwa terhadap adanya bukti penjualan obyek sengketa oleh Penggugat kepada Haji Adam Ramli (ayah Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) tersebut ternyata oleh Penggugat tidak dapat membuktikan sebaliknya, dan kepemilikan obyek

Halaman 42 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa oleh Haji Adam Ramli tersebut terlihat pula dari sikap Penggugat yang tidak pernah melakukan keberatan kepada Haji Adam Ramli semasa hidup Haji Adam atas penguasaan maupun pendirian bangunan di atas obyek sengketa padahal Penggugat bertempat tinggal di depan obyek sengketa. Keberatan yang diajukan oleh Penggugat barulah dilakukan setelah Haji Adam meninggal dunia. Hal ini sesuai dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa dalam perkara *a quo* telah dibeli oleh alm. Haji Adam Ramli maka perbuatan menerbitkan sertifikat tanah sengketa yang sekaligus dengan tanah ukuran 30x73 meter sebagaimana dalam sertifikat No. 21 tanggal 19 Oktober 1998 bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya pula penguasaan terhadap obyek sengketa oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII selaku ahli waris dari Haji Adam Ramli serta pendirian warung bakso oleh Turut Tergugat atas izin ahli waris tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sedangkan Para Tergugat dan Turut Tergugat dapat membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua yang mohon agar alat bukti yang diajukan Penggugat adalah sah dan berharga, oleh karena setiap alat bukti yang diajukan apabila sudah memenuhi syarat formil, maka alat bukti tersebut adalah syah dan dapat diterima sebagai alat bukti secara formil, baik itu diajukan oleh Penggugat maupun yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga adalah hal yang berlebihan apabila terhadap alat bukti yang demikian dituntut untuk dinyatakan syah dan berharga dalam amar petitum, oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga, keempat, kelima, keenam, ketujuh, kedelapan, kesembilan, kesepuluh dan kedua belas, oleh karena sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa telah terbukti obyek sengketa dibeli oleh Haji Adam Ramli sehingga perbuatan menerbitkan sertifikat tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, maka petitum-petitum tersebut haruslah ditolak;

Halaman 43 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesebelas oleh karena gugatan Pengugat ditolak seluruhnya maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara, dengan demikian petitum tersebut haruslah ditolak pula;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang tidak dipertimbangkan dalam putusan ini dianggap dikesampingkan karena tidak memiliki fakta konkrit atau tidak relevan dengan perkara ini;

Memperhatikan Pasal 283 RBg., Pasal 1365 KUHPdata, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat serta eksepsi Tergugat VIII untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp8.386.000,00 (delapan juta tiga ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kolaka, pada hari Rabu tanggal 14 Oktober 2020, oleh kami, Ignatius Ariwibowo, S.H. sebagai Hakim Ketua, Suhardin Z. Sapaa, S.H., dan Basrin, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 19 Oktober 2020 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut, Abdul Hafid, S.H. Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Suhardin Z. Sapaa, S.H.

Ignatius Ariwibowo, S.H.

Halaman 44 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka



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

Ttd
Basrin, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd
Abdul Hafid, S.H.

Rincian Biaya:

- Pendaftaran	Rp. 30.000,-
- Proses	Rp. 50.000,-
- Panggilan	Rp. 3.790.000,-
- Pemeriksaan Setempat	Rp. 4.500.000,-
- Redaksi	Rp. 10.000,-
- Materai	Rp. 6.000,-
Jumlah	Rp. 8.386.000,-

Halaman 45 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Kka