



**PUTUSAN**  
**Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Pal**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Daance Rungkat**, Tempat / Tanggal Lahir Palu, 26 September 1974, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pendidikan SMA, Alamat dahulunya Manado Jl. MW Maramis Kel Kairagi Satu Link Satu Kec. Mapanget sekarang berada di Jln. Towua 2 No. 43 Kel. Tatura Selatan, Kec. Palu Selatan, Kota Palu untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat**;

Lawan:

1. **ROBBY CHANDRA**, umur 72 Tahun pekerjaan swasta tempat tinggal Jalan Gajah Mada (Toko UD MADJU) No. 9 Kel. Ujuna Kec. Palu Barat, Kota Palu dalam hal ini memberikan kuasa kepada FELICS MANURUNG, SH dan DEDY BRONSON HUTABARAT, SH, Keduanya Advokat/Konsultan Hukum, beralamat di jalan Setiabudi Lorong Delima No. 19 B, Kelurahan Talise, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2022, Selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat I**;
2. **Ahli waris alm Yeane Raintama** 1. **Debby Samad** umur 57 tahun alamat jalan Sulawesi Gereja GPdI pekerjaan ibu rumah tangga, 2. **Anggel Samad** umur tahun alamat jalan Sulawesi di Gereja GpdI pekerjaan ibu rumah tangga, 3. **Carrol Samad** umur alamat Jl. Sulawesi Gereja GPdI, 4. **Daniel Samad** umur alamat jalan Sulawesi di Gereja GpdI pekerjaan tidak diketahui selanjutnya akan disebut sebagai ..... **Tergugat II**.
3. **Joram Pitoy**, umur 70 tahun pensiunan PNS tempat tinggal jalan Merpati desa Lasuani selanjut disebut sebagai ..... **Tergugat III**.
4. **JUFRI SIDIK**, umur 70 an beserta ahli warisnya dahulunya tinggal di Jl.Mesjid Raya No.11 sekarang sudah tidak diketahui alamat dan keberadaanya selanjutnya akan disebut sebagai ..... **Tergugat IV**.
5. **Yayasan GKST**, Jl.Mesjid Raya No. selanjutnya akan disebut sebagai ..... **Tergugat V**.
6. **BPN KOTA PALU**, Jl. Kartini No. 110. Selanjutnya akan disebut sebagai ..... **Tergugat VI**.
7. **Camat Palu Timur** Jl. Undata selanjutnya akan disebut sebagai ..... **Turut Tergugat I**.

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Pal



8. **Lurah Kelurahan Lolu Utara**, Jl. Hasanudin selanjutnya akan disebut sebagai ..... **Turut Tergugat II.**
9. **Bank BPD SULTENG**, dahulunya/sekarang Bank SULTENG Jl. Hasanudin selanjutnya akan disebut sebagai ..... **Turut Tergugat III.**

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 15 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 16 Maret 2022 dalam Register Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Pal, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa orang tua penggugat Alm. W.H Rungkat memiliki sebidang tanah yang belum terbagi dengan SHM 40/Lolu 1971 a.n W.H Rungkat dengan luas 5825 m<sup>2</sup>.  
Dapat dijelaskan batas-batas.  
M40/Lolu 1971 a.n W.H. Rungkat.
  - Utara = Berbatasan dengan Madarayu/Gudang Palu Mitra Utama
  - Timur = Berbatasan dengan lenak/laman anton
  - Selatan = Sekolah imannuel
  - Barat = Jalan raya
- Bahwa pada tahun 1975 sampai tahun 1981 SHM 40/Lolu a.n W.H.Rungkat dihipotikan pada Bank BPD Sulteng sekarang Bank Sulteng oleh Bpk selama dan Pada Tahun 1981 sampai 1988 hipotik dilanjutkan oleh Alm W.H.Rungkat.
- Bahwa pada saat pelunasan tahun 1988 SHM 40/Lolu telah berubah menjadi SHM 840/Lolu dan orang tua Penggugat pada saat itu melakukan keberatan kepada BPN kota Palu dengan menanyakan mengapa SHM 40 miliknya telah berubah namun jawaban dari BPN bahwa itulah SHM milik orang tua yaitu SHM 840/Lolu dan upaya orang tua saat melaporkan ke Kepolisian namun tidak tertuntaskan.
- Bahwa semenjak tahun 1970 sampai sekarang tahun 2022 objek tanah SHM 40/lolu dan SHM 840/Lolu masih dikuasai dan ditempati oleh ahli waris W.H Rungkat kakak Penggugat Pdt Yohanes Rungkat.
- Bahwa pada tahun 1983 terjadi jual beli antara orang tua penggugat Alm. W.H. Rungkat dengan tergugat satu dengan AJB No. 148/93



P.T/1983 Luas 611,9 m<sup>2</sup> dan pada tahun 1988 terjadi lagi jual beli antara tergugat satu dengan orang tua penggugat Alm. W.H Rungkat dengan AJB No. 91/48 P./1988 luas 830 m<sup>2</sup>.

Batas-batas SHM 840/Lolu a.n W.H. Rungkat luas 2205 M<sup>2</sup> setelah dibeli sebahagian oleh tergugat satu Roby Chandra dengan AJB No 148/93 P.T/1983 luas 611.9 M<sup>2</sup> dan AJB No 91/48 P.T/1988,

- Utara = berbatasan dengan kimia farma/W.H Rungkat SHM 40/lolu
  - Timur = berbatasan dengan W.H.Rungkat SHM 40/lolu
  - Selatan = Sekolah imannuel
  - Barat = holding Ang/Roby Chandra.
- Bahwa pembayaran jual beli pada kedua AJB tersebut diatas terjadi dengan muatan tipu daya dimana pembayaran harga yang dilakukan oleh tergugat satu pada pembayaran jual beli pertama tahun 1983 disepakati dengan harga yaitu Rp 15.000.000 namu tergugat tidak membayar seperti kesepakatan tersebut dan pada AJB No 148/93.P.T/1983 pembayaran pertama itu hanya dibayarkan Rp 2000.000 dan pada tahun 1988 tergugat satu kembali mendatangi orang tua Penggugat dengan membujuk akan melunasi kesepakatan jual beli tahun 1983 dan membeli kembali tanah orang tua penggugat seluas 830 M<sup>2</sup> dengan kesepakatan Harga Rp 25.000.000 namun tergugat satu kembali memperdaya orang tua penggugat dengan tidak membayar sisa jual beli pada tahun 1983 dan tidak menyepakati pembayaran harga pada pembelian kedua namun tergugat satu telah dapat membuat AJB No 91/48 P.T/1988 dengan harga hanya RP 4000.000.
  - Bahwa tergugat satu pada tahun 1987 menghipotikan SHM 93/lolu pada Bank Dagan Negara cabang Palu dan memperoleh dana hipotik sebesar kurang lebih Rp 32.000.000 ini sangat berbanding jauh dengan apa yang dibayarkan oleh tergugat satu pada jual beli tahun 1988,dan yang menjadi keanehan pada hipotik SHM 93/Lolu tahun 1973 yaitu pejabat Kepala BPN yang menanda tangani ( mengetahui ) hipotik tahun 1987 tersebut Bpk AmboEdo yang juga menerbitkan SHM 93/lolu tahun 1973 berarti Jabatan kepala BPN Bpn AmboEdo selama 14 tahun.
  - Bahwa tergugat satu setelah memperdaya orang tua Penggugat dengan harga yang tidak pantas,malah tergugat satu menggugat perdata orang tua Penggugat pada tahun 1990 dan berproses sampai Banding tahap PK



tahun 2002 dan tereksekusi tahun 2012 setelah orang tua kami telah meninggal dunia.

- Bahwa pada tahun 2003 orang tua kami W.H Rungkat melakukan gugatan kepada saudara Abadi sewang dan kawan kawan yang menempati tanah orang tua kami dengan gugatan No 72/PDT/2003,disinilah terbongkar sesuai keterangan saksi Ahli dari BPN Bpk Mudran bahwa SHM 40/Lolu a.n W.H Rungkat telah dimatikan pada tanggal 4 maret 1983 menjadi dua SHM yaitu SHM 839/LOLU a.n Holding Ang luas 486 M<sup>2</sup> dan SHM 840/Lolu a.n W.H.Rungkat luas 2205 M<sup>2</sup>,dan Bpk Mudran juga menjelaskan telah terbit SHM 73/lolu tahun 1972 a.n Jufri Siddik, SHM 75/Lolu tahun 1972 a.n Joram Pitoy dan SHM 93/Lolu tahun 1973 a.n Roby Chandra.
- Bahwa tergugat enam BPN Kota Palu yang mematikan SHM 40/Lolu a.n W.H.Rungkat pada tanggal 4 Maret 1983 dimana SHM 40/Lolu masih dihipotikan/dalam penguasaan pada Bank BPD Sulteng dan tanpa sepengetahuan dari orang tua penggugat,perbuatan tergugat enam tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
- Bahwa SHM 40/Lolu tahun 1971 a.n W.H.Rungkat luas 5825 M<sup>2</sup> dimatikan dengan dipisahkan menjadi dua SHM yaitu SHM 839/Lolu a.n holding Ang luas 486 M<sup>2</sup> dan SHM 840/Lolu a.n W.H Rungkat luas 2205 M<sup>2</sup>,dimana dari pemisahan SHM 40/Lolu a.n WH.Rungkat tersebut masih memiliki sisa luas 3134 M<sup>2</sup> dapat dijelaskan sebagai berikut : SHM 40/Lolu a.n W.H Rungkat luas 5825 M<sup>2</sup> dikurangi SHM 839/Lolu luas 486 M<sup>2</sup> dan dikurangi lagi dengan SHM 840/lolu a.n W.H Rungkat luas 2205 M<sup>2</sup> didapat luas sisa SHM 40/Lolu a.n W.H Rungkat sebesar 3134 M<sup>2</sup> dan sisa luas tersebut tidak pernah dialihkan atau di jual oleh Alm W.H.Rungkat kepada siapapun.
- Bahwa pada tahun 2004 orang tua Penggugat Alm W.H.Rungkat Pernah melakukan Gugatan ke PTUN terhadap tergugat VI atas mengapa dimatikannya SHM 40/lolu tahun 1971 yang masih memiliki sisa yang begitu luas dan keberatan atas terbitnya SHM 73/lolu a.n Jufri Sddik,SHM 75/lolu a.n Joram Pitoy dan SHM 93/lolu a.n Roby Chandra yang tidak pernah orang tua penggugat melakukan jual beli terhadap ketiga nama dalam SHM tersebut,dan tergugat enam dengan tidak memperdulikan peraturannya sendiri menyatakan Sah ketiga SHM yaitu SHM 73/lolu,SHM 75/Lolu dan SHM 93/lolu yang telah mencederai institusi BPN,tergugat enam juga menyatakan SHM 840/lolu luas 2205

*Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Pal*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang hanya dibeli oleh saudara Roby Chandra seluas 1442 namun oleh tergugat enam menyatakan SHM 840/lolu luas 2205 M<sup>2</sup> dinyatakan milik dari saudara Roby Chandra.

- Bahwa SHM 840/Lolu a.n W.H.Rungkat luas 2205 hanya berkurang berdasarkan AJB No. 148/93 P.T/1983 dengan luas 611,9 m<sup>2</sup> dan AJB No. 91/48 P.T/1988 luas 830 m<sup>2</sup>, Selain dari kedua AJB tersebut tidak ada lagi peralihan hak atau jual beli yang dilakukan oleh orang tua Penggugat Alm W.H. Rungkat atau ahli waris kepada siapapun terlebih kepada tergugat satu Robby Chandra, jadi SHM 840/lolu a.n W.H.Rungkat masih memiliki sisa tanah seluas 763 M<sup>2</sup>
- Bahwa tergugat satu pada tahun 2016 berdasarkan alas Hak SHM 93/Lolu tanah 1973 miliknya mengajukan gugatan pidana kepada kakak Penggugat Pdt Yohanis Rungkat yang menempati tanah berdasarkan SHM 840/Lolu sisa Luas 763 M<sup>2</sup>.
- Bahwa tergugat satu Robby Chandra yang ingin menguasai SHM 840 bukan hanya membayar dengan harga yang tidak pantas namun pada tahun 2016 tergugat satu ingin menguasai SHM 840 secara keseluruhan dimana dengan kehendak sendiri tergugat satu beritikad buruk mengajukan ke tergugat enam BPN Kota Palu untuk mematikan SHM 840/Lolu a.n W.H Rungkat Milik orang Tua penggugat yang masih memiliki sisa 763 M<sup>2</sup> dengan alasan berdasarkan putusan pidana No 08/PID/2016 P.N Palu, tindakan tergugat tersebut tidak memperhatikan dan mengindahkan bahwa SHM 840/Lolu a.n W.h.Rungkat masih ada hak kepemilikan dari Alm W.H.Rungkat orang tua penggugat luas 763 M<sup>2</sup>,perbuatan tergugat satu Robby Chandra yang mengajukan permohonan mematikan SHM 40/Lolu yang bukan Hak nya merupakan perbuatan melawan hukum.
- Bahwa tergugat enam BPN kota palu yang menyepakati permohonan tergugat satu Robby Chandra untuk mematikan SHM 840/Lolu, yang juga tidak memperhatikan dan mengindahkan bahwa SHM 840/Lolu a.n W.H Rungkat masih ada hak dari Alm W.H.Rungkat orang tua penggugat dengan luas 763 M<sup>2</sup> dan itu bukan hak milik dari Tergugat satu namun tergugat enam BPN kota Palu tetap mematikan SHM 840/Lolu dengan alasan berdasarkan putusan pidana No.08/PID/2016, perbuatan tergugat enam yang mematikan SHM

Halaman 5 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Pal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40/lolu adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

- Bahwa putusan pidana No. 08/PID/2016 yang menjadi alasan dimatikannya SHM 840/Lolu tidak ada keterkaitan hak dengan kepemilikan SHM 840/Lolu karena SHM 840/Lolu diperoleh oleh orang tua Penggugat bukan karena melakukan pidana melawan Hak tergugat satu.
- Bahwa tergugat satu Robby Chandra setelah mematikan SHM 840/Lolu a.n W.H.Rungkat mengajukan gugatan perdata No. 140/pdt/2017 dengan maksud ingin menguasai mengusir ahli waris (Kakak penggugat) a.n Pdt. Yohanis Rungkat inilah modus kejahatan yang lagi tren dilakukan oleh mafia tanah.
- Bahwa gugatan pidana No. 08/PID/2016 dan gugatan perdata No.140/PDT/2017 dimana alas hak yang digunakan tergugat satu Robby Chandra pada kedua gugatan tersebut adalah SHM 93/Lolu sedangkan yang ditempati ahli waris penggugat berdasarkan SHM 840/Lolu yang jelas masih ada sisa 763 M<sup>2</sup>, tentunya beda obyek dengan yang ditempati ahli waris (kakak Penggugat).
- Bahwa alas hak SHM 93/Lolu tahun 1973 yang digunakan tergugat satu Robby Chandra pada gugatan pidana No.08/PID/2016 dan gugatan perdata Nomor 140/Pdt.G/2017 tidak memiliki AJB yang otentik dimana selama persidangan tersebut AJB 234 tgl 3 juli 1973 yang didalilkan tergugat satu menjadi dasar terbitnya SHM 93/Lolu tidak bisa diperlihatkan.
- Bahwa alas hak SHM 93/Lolu tahun 1973 yang digunakan tergugat satu Robby Chandra sebagai dasar gugatan pada putusan-putusan gugatan No. 140/PDT.G/2017/PN Palu, Jo,46/PT/2018 dan putusan MA No. 1341,dimana AJB 234 tanggal 3 juli 1973 menjadi dasar terbitnya SHM 93/Lolu Tahun 1973 tidak dapat diperlihatkan dan tidak terdapat/terlampir dalam FAKTA pembuktian yang dilampirkan tergugat satu Robby Chandra, dapat dilihat pada hal -14 gugatan no. 140/pdt/2017 dimana AJB No.234 yang menjadi dasar terbitnya SHM 93/Lolu tidak terdaftar sebagai alat bukti tergugat satu Robby Chandra.
- Bahwa SHM 93/Lolu tahun 1973 a.n Yeane Raintama, sekarang a,n tergugat satu, SHM 75/Lolu tahun 1972 a.n Joram Pitoy tergugat tiga dan SHM 73/Lolu tahun 1972 a.n Jufri Siddik Tergugat empat dimana atas ketiga nama dalam SHm tersebut dikatakan pisahan dari SHM 40/Lolu penggugat menolaknya karena orang tua penggugat Alm W.H.Rungkat

Halaman 6 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Pal

#### 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

tidak pernah melakukan jual beli atau mengalihkan hak kepada ketiga SHM dimaksud, dan ketiga SHM dimaksud tidak pernah tercatat sebagai pisahan dari SHM 40/Lolu dapat dilihat pada kolom peralihan Hak-hak buku tanah SHM 40/Lolu.

- Bahwa tergugat lima yayasan GKST yang telah memasuki, menempati tanah penggugat dan mendirikan bangunan permanen ( beton ) diatas alas hak Penggugat berdasarkan SHM 40/Lolu tahun 1971 a.n W.H.Rungkat tanpa ijin dari Penggugat, perbuatan tergugat lima tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.
- Bahwa turut tergugat satu Camat Palu Timur sebagai pejabat PPAT pada tahun 1972 dan tahun 1973 yang telah menerbitkan AJB AJB sehingga atas dasar AJB-AJB tersebut telah terbit SHM 73/lolu tahun 1972 a.n Jufri siddik, SHM 75/lolu tahun 1972 a.n Joram Pitoy, dan SHM 93/lolu a.n Yenny Rentama, dimana ke tiga SHM tersebut Penggugat Menolak karena Orang tua Penggugat Alm W.H.Rungkat tidak pernah melakukan jual beli kepada ketiga SHM dimaksud.
- Bahwa turut tergugat dua Lurah kelurahan Lolu Utara pelaksana administratif awal pendaftaran dan registrasi pada prosedur jual beli tanah sehingga menjadi dasar terbitnya AJB dan SHM 73/lolu, SHM an Jufri sdiddik, SHM 75/lolu a.n Joram Pitoy dan SHM 93/lolu a.n Yeane Raintama, dimana orang tua Penggugat tidak pernah melakukan transaksi Jual Beli dengan ketiga nama dalam SHM dimaksud.
- Bahwa turut tergugat tiga Bank BPD Sulteng dulu/ Bank Sulteng sekarang, telah menyalahi aturandan wewenangnya / hak-nya dimana SHM 40/lolu yang masih dalam penguasaannya masih masa tenggang waktu hipotik telah terjadi perubahan dimatikannya SHM 40/Lolu a.n W.H.Rungkat dengan dipisah menjadi dua SHM yaitu SHM 839/lolu tahun 1983 dan SHM 840/Lolu tahun 1983.
- Bahwa tergugat enam BPN kota Palu yang telah mematikan SHM 40/Lolu dan SHM 840/Lolu yang masih memiliki hak sisa tanah milik orang tua Penggugat W.H.Rungkat telah berbuat hal yang TIDAK baik dan tidak benar serta Tidak menjalankan prosedural baik secara teknis yuridis serta administrasi yang baik dan BPN kota Palu tidak menjalankan asas-asas pemerintahan yang baik.

Berdasarkan uraian-uraian diatas dimohon Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu dapat memanggil dan memeriksa para pihak serta mengadili perkara aquo dan kiranya berkenan mengadili amar putusan sebagai berikut:

*Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Pal*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan tergugat enam yang mematkan SHM 40/Lolu a.n W.H.Rungkat yang tidak prosedural, tidak memperhatikan dan mengabaikan hak dari orang tua penggugat yang masih memiliki sisa luas sebesar 3134 M<sup>2</sup> merupakan perbuatan melawan hukum.
3. Menghukum tergugat enam BPN Kota Palu untuk membuka menggelar dihadapan Persidangan Warkah Tanah SHM 40/Lolu tahun 1971 a.n W.H.Rungkat, Warkah Tanah SHM 840/Lolu tahun 1983 a.n W.H.Rungkat, Warkah Tanah SHM 93/Lolu tahun 1973 a.n Yeane Raintama sekarang a.n Robi Chandra, Warkah Tanah SHM 75/Lolu tahun 1972 a.n Joram Pitoy, dan Warkah tanah SHM 73/Lolu tahun 1972 a.n Jufri Siddik.
4. Menyatakan perbuatan tergugat satu yang melakukan perbuatan memperdayai orang tua penggugat mengenai kesepakatan harga dan membayar dengan harga yang tidak pantas pada jual beli AJB No 148/93 P.T/19983 dan AJB No 93/48 P.T/1988 adalah merupakan perbuatan melawan hokum.
5. Menghukum tergugat satu untuk membayar dengan Harga yang pantas pada luas tanah dalam AJB No 148/93 P.T/1983 dan AJB No 91/48 P.T/1988 dengan harga sesuai NJOP tahun berjalan yaitu tahun 2022.
6. Menghukum tergugat satu untuk mengembalikan tanah seluas 1442 M<sup>2</sup> pada Ahli Waris /Penggugat apabila tergugat satu tidak mentaati untuk membayar harga yang pantas kepada Penggugat/Ahli Waris.
7. Menghukum tergugat enam BPN Kota Palu untuk membatalkan SHM 01175 a.n Robby Chandra apabila tergugat satu Robby Chandra Tidak mentaati untuk membayar harga yang Pantas pada pembelian tanah seluas 1442 M<sup>2</sup>.
8. Menyatakan perbuatan tergugat satu Robby Chandra yang menguasai SHM 840/Lolu secara melawan hukum dan mengajukan untuk mematkan SHM 840 /Lolu 1983 a.n W.H.Rungkat ke tergugat enam BPN Kota palu tanpa memperhatikan masih ada hak kepemilikan dari alm W.H.Rungkat seluas 763 M<sup>2</sup> pada SHM 840/Lolu merupakan perbuatan melawan hukum.
9. Menyatakan tergugat enam BPN Kota Palu yang mematkan SHM 840/Lolu 1983 a.n W.H.Rungkat berdasarkan putusan pidana No. 08/PID/2016 PN Palu tanpa memperhatikan dan mengindahkan masih ada hak kepemilikan dari orang tua Penggugat W.H.Rungkat pada SHM

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Pal

#### 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)



840/Lolu Luas 763 M<sup>2</sup> merupakan perbuatan melawan hukum.

10. Menyatakan putusan pidana No. 08/PID/2016 yang mematkan SHM 840 tidak bisa menjadi dasar mematkan SHM 840/Lolu A.n W.H.Rungkat luas 763 M<sup>2</sup>, karena SHM 40 diperoleh bukan melawan Hak dari tergugat satu.
11. Menyatakan tergugat enam BPN Kota Palu harus memulihkan dan menerbitkan kembali SHM 840/Lolu 1983 a.n W.H.Rungkat dengan Luas 763 M<sup>2</sup>, dapat dijelaskan sebagai berikut: SHM 840/Lolu luas 2205 dikurangi dengan SHM 01175/lolu a.n Robby Chandra luas 1442 M<sup>2</sup>, jadi luas sisa SHM 840.Lolu sebesar 763 M<sup>2</sup>.
12. Menghukum tergugat satu Robby Chandra dan tergugat enam BPN Kota Palu harus mengembalikan SHM 840/Lolu 1983 luas 763 M<sup>2</sup> kepada penggugat ahli waris Alm W.H.Rungkat.
13. Menyatakan ahli waris/Penggugat adalah Pemilik Sah SHM 840/Lolu a.n W.H Rungkat luas 763 M<sup>2</sup>.
14. Menyatakan SHM 93/Lolu Tgl 19 November 1973 yang digunakan tergugat satu sebagai alas bukti dalam gugatan pidana No. 08/PID/2016 dan gugatan perdata No 140/PDT.G/2017/P.N Palu cacat hukum dan harus dibatalkan karena tidak memiliki AJB yang otentik sehingga tidak boleh lagi digunakan oleh tergugat untuk melakukan upaya-upaya melanggar hukum yang merugikan pihak lain.
15. Menyatakan SHM 93/Lolu tahun 1973 a.n Yeane Raintama, sekarang a.n tergugat satu Roby Chandra, SHM 75/Lolu tahun 1972 a.n Joram Pitoy tergugat tiga, dan SHM 73/Lolu tahun 1972 a.n Jufri Siddik Tergugat empat adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan harus dibatalkan Karena orang tua penggugat Alm W.H.Rungkat tidak pernah melakukan jual beli atau mengalihkan tanah kepada tergugat satu, dua, tiga dan empat sesuai pada ketiga SHM dimaksud.
16. Menyatakan tergugat lima yang memasuki tanah halaman dan mendirikan bangunan beton diatas tanah dari ahli waris W.H Rungkat tanpa hak yang sah adalah perbuatan melawan hukum.
17. Menghukum tergugat lima yayasan GKST untuk mengosongkan tanah dan tempat bangunan diatas tanah Hak SHM 40/Lolu a.n W.H.Rungkat.
18. Menghukum tergugat enam BPN kota Palu untuk membatalkan dan mematkan SHM 93/lolu tahun 1973 a.n Yeane Raintama sekarang a.n tergugat satu, SHM 75/lolu tahun 1972 a.n Joram Pitoy dan SHM 73/Lolu tahun 1972 a.n Jufri Siddik karena ketiga SHM tersebut Cacat hukum.

*Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Pal*



19. Menyatakan sisa luas tanah 3134 M<sup>2</sup> pada SHM 40/lolu tahun 1971 a.n W.H Rungkat harus dipulihkan dan dikembalikan kepada ahli waris W.H.Rungkat Penggugat.
20. Menghukum tergugat enam BPN Kota Palu harus memulihkan dan menerbitkan kembali SHM 40/Lolu tahun 1971 a.n W.H.Rungkat dengan sisa luas SHM 40/Lolu sebesar 3134 M<sup>2</sup>.
21. Menyatakan Penggugat ahli waris W.H.Rungkat adalah pemilik Sah SHM 40/Lolu 1971 a.n WH.Rungkat luas 3134 M<sup>2</sup>.
22. Menyatakan turut tergugat satu Camat Palu Timur dahulunya,sebagai pejabat PPAT tahun 1972 dan tahun 1973 yang telah menerbitkan AJB-AJB sehingga terbit SHM 95/Lolu tahun 1973 an.Yeny Rentama tergugat dua,SHM 75/Lolu tahun 1972 a.n Joram Pitoy Tergugat tiga dan SHM 73/lolu tahun 1972 a.n Jufri Siddik tergugat empat dimana orang tua Penggugat Alm W.H.Rungkat TIDAK pernah menjual atau mengalihkan Hak kepada ketiga SHM tersebut perbuatan turut tergugat satu merupakan perbuatan melawan hukum.
23. Menyatakan turut tergugat dua Lurah Lolu utara sebagai sebagai pelaksana pendaftaran/ registrasi pertama dalam jual beli tanah sehingga terjadinya penerbitan SHM 73/lolu tahun 1972 a.n Jufri Sidik, SHM 75/Lolu tahun 1972 a.n Joram Pitoy dan SHM 93/Lolu a.n Yenny Rentama dimana orang tua penggugat Alm W.H.Rungkat TIDAK pernah malakukan transaksi jual beli kepada ketiga SHM dimaksud perbuatan turut tergugat dua merupakan perbuatan melawan Hukum.
24. Menyatakan turut tergugat tiga Bank BPD Sulteng telah menyalahi wewenang sehingga terjadinya SHM 40/Lolu a.n W.H Rungkat bisa dimatikan ketika SHM 40/lolu tahun 1971 masih dalam penguasaan Bank BPD Sulteng karena masih dihipotik,perbuatan turut tergugat tiga merupakan perbuatan melawan hukum.
25. Menghukum turut tergugat satu dan turut tergugat dua untuk membatalkan dan mematikan AJB- AJB yang mengakibatkan terbitnya SHM 73/Lolu tahun 1972 a.n Jufri siddik, SHM 75/Lolu tahun 1972 a.n Joram Pitoy dan SHM 93/Lolu tahun 1973 a. Yeane Raintama, sekarang a.n Robby Chandra.
26. Menghukum para tergugat untuk membayar ganti Rugi yang dialami penggugat sebesar Rp 4.100.000.000, dapat dirinci cebagai berikut; tergugat satu sebesar Rp 1.500.000.000, tergugat dua Rp 100.000.000, tergugat tiga 100.000.000, tergugat empat Rp 100.000.000, tergugat lima



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 1500.000.000, tergugat enam Rp 500.000.000, turut tergugat satu 100.000.000, turut tergugat dua 100.000.000 dan turut tergugat tiga sebesar 100.000.000.

27. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara.

Demikian surat gugatan ini kami ajukan kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu untuk mendapatkan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat dan Tergugat I hadir sendiri dipersidangan, sedangkan para pihak lainnya tidak hadir dipersidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Juli 2022, 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 terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## I. EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali Tergugat I mengakuinya dengan terang dan tegas ;
2. Bahwa gugatan Penggugat benar-benar gugatan yang kacau-balau, tidak jelas serta kabur dan tidak memenuhi ketentuan hukum acara dengan alasan:
  - a. Luas objek sengketa dalam perkara a quo tidak jelas apakah yang luasnya 5.825 M2 atau luas 2.205 M2 atau luas 3.134 M2 atau luas 763 M2 karena semua Penggugat klaim miliknya walaupun telah dijual oleh Almarhum W.H Rungkat ;
  - b. Bahwa Petitum Gugatan Penggugat sendiri terjadi saling bertentangan satu dengan lainnya (kontradiksi) yakni :
    1. Adanya pernyataan perbuatan melawan hukum ;
    2. Adanya pernyataan pembatalan putusan pidana ;
    3. Adanya permohonan penerbitan kembali sertipikat hak milik;
    4. Adanya pembatalan sertipikat hak milik ;
    5. Pengembalian tanah milik penggugat sisa SHM No.40/Lolu

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Pal



seluas 3.134 M<sup>2</sup> dan SHM No.840/Lolu seluas 763 M<sup>2</sup>;

3. Bahwa jika dicermati posita gugatan Penggugat tidak secara jelas apakah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat-Tergugat suatu perbuatan melawan hukum atau wanprestasi atau pembatalan sertipikat karena menurut hukum acara perdata perbuatan hukum tersebut tidak dapat dicampuradukan atau digabung dalam suatu gugatan ;
4. Bahwa gugatan Penggugat terhadap tanah milik Tergugat I merupakan gugatan yang dikategorikan “**ne bis idem**” dimana tanah milik Tergugat I untuk kedua kali disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat I dengan objek yang sama ;

**Pertama**, Tergugat I melawan almarhum W.H Rungkat dimana gugatan Penggugat dikabulkan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Palu No.43/Pdt.G/1990/PN.Palu jo Putusan Pengadilan Tinggi Palu No.56/PDT/1993/PT.PALU jo Putusan Mahkamah Agung R.I No. 1569 K/PDT/1994 jo Putusan Peninjauan Kembali No.571 PK/PDT/1999 Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Tanah beserta Rumah Nomor 43/BA.EKS/PDT.G/ 1990/PN.PL Jo Nomor : 56/BA.EKS/PDT/1993/PT.PAL, Kamis tanggal 01 Maret 2012 ;

**Kedua**, Tergugat I melawan Yohanis Rungkat,CS dimana Gugatan Tergugat I dikabulkan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 140/Pdt.G/2017/PN.PAL Jo Putusan Pengadilan Tinggi Palu Nomor 46/PDT/2018/PT.Palu Jo Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1341 K/PDT/2019 dan telah dilaksanakan putusan sebagaimana BERITA ACARA “eksekusi Pegaiingsongan dan Pembongkaran” Nomor :3/BA.Pdt.Eksekusi.Put/2020/PN.Pal jo hari Kamis tanggal 17 Maret 2022;

## II. POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali Tergugat I mengakui secara tegas dan terang ;
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang menuduh Tergugat I memperdaya dengan muatan tipu daya melakukan pembayaran tanah terhadap almarhum W.H Rungkat merupakan dalil yang mengada-ada karena telah terbukti almarhum W.H Rungkat telah kalah dalam berperkara melawan Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat I sudah 2 (dua) kali mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Palu terhadap almarhum W.H Rungkat dan Yohanis Rungkat untuk mendapatkan tanah miliknya yang sudah dibeli Tergugat I dari almarhum W.H Rungkat yakni :

Halaman 12 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Pal



**Pertama**, Tergugat I melawan almarhum W.H Rungkat dimana gugatan Penggugat dikabulkan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Palu No.43/Pdt.G/1990/PN.Palu jo Putusan Pengadilan Tinggi Palu No.56/PDT/1993/PT.PALU jo Putusan Mahkamah Agung R.I No. 1569 K/PDT/1994 jo Putusan Peninjauan Kembali No.571 PK/PDT/1999 Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Tanah beserta Rumah Nomor 43/BA.EKS/PDT.G/ 1990/PN.PL Jo Nomor : 56/BA.EKS/PDT/1993/PT.PAL, Kamis tanggal 01 Maret 2012 ;

**Kedua**, Tergugat I melawan Yohanis Rungkat,CS dimana Gugatan Tergugat I dikabulkan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 140/Pdt.G/2017/PN.PAL Jo Putusan Pengadilan Tinggi Palu Nomor 46/PDT/2018/PT.Palu Jo Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1341 K/PDT/2019 dan telah dilaksanakan putusan sebagaimana BERITA ACARA “eksekusi Pegaingosongan dan Pembongkaran” Nomor :3/BA.Pdt.Eksekusi.Put/2020/PN.Pal jo hari Kamis tanggal 17 Maret 2022;

4. Bahwa dalam Putusan Perkara No.140/Pdt.G/2017/PN.Pal tanggal 23 Mei 2017 halaman 6-7 angka 2 jawaban Sdr.Yohanis Rungkat yang juga saudara kandung Penggugat **membenarkan** telah terjadi eksekusi terhadap lokasi tanah sengketa antara Tergugat I dengan W.H Rungkat pada tahun 2012 seluas 1.260 M<sup>2</sup> atas Pembelian 2 (dua) objek tanah milik W.H Rungkat ;
5. Bahwa selanjutnya, dalam Putusan Perkara No.140/Pdt.G/ 2017/PN.Pal tanggal 23 Mei 2017 halaman 7 angka 3 jawaban Sdr.Yohanis Rungkat menyatakan sisa tanah milik orangtuanya W.H Rungkat di lokasi objek sengketa seluas 945 M<sup>2</sup> “3. *Bahwa kami sebagai Tergugat dalam perkara perdata No.140/Pdt.G/2017/PN.Pal menguasai/menenmpati tanah terperkara tersebut adalah: berdasarkan hak sisa tanah kami Tergugat sebagian yang terjual adalah  $\pm$  1.260 M<sup>2</sup> berdasarkan Jual-beli pada SHM No.840 tanggal 4 Maret 1983 An.W.H Rungkat dengan luas  $\pm$  2.205 M<sup>2</sup>. Berarti luas pada SHM 840 yaitu  $2.205 M^2 - 1.260 M^2 = 945 M^2$ . Inilah sisa hak tanah yang Tergugat tempati sekarang”;* Namun sayang seribu sayang, dalil sangkalan ini tidak dapat dibuktikan Tergugat i.c Sdr.Yohanis Rungkat sehingga pada akhirnya dilakukan Eksekusi atas objek sengketa sebagaimana Berita Acara Eksekusi Nomor : 3/BA.Pdt.Eksekusi.Put/2020/PN.Pal jo hari Kamis tanggal 17 Maret 2022 ;

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Pal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Dalam gugatan perkara a quo, Penggugat mendalilkan lagi sisa tanah Alm.W.H Rungkat pada SHM No.40/Lolu seluas 3.134 M<sup>2</sup> dan SHM No.840/Lolu seluas 763 M<sup>2</sup> sehingga jelas dan terang terjadi pertentangan antara Sdr.Dance Rungkat i.c Penggugat dengan Sdr.Yohanis Rungkat yang mengklaim sisa tanah milik Alm.W.H Rungkat 945 M<sup>2</sup>;
7. Bahwa pernyataan Penggugat pada gugatan halaman 4 angka 13 "....selain dari kedua AJB tersebut tidak ada lagi peralihan hak atau jual-beli yang dilakukan oleh orangtua Penggugat Alm.W.H Rungkat atau ahli waris kepada siapapun terlebih kepada Tergugat satu Robby Chandra, jadi SHM 840/Lolu An.W.H Rungkat masih memiliki sisa tanah seluas 763 M<sup>2</sup> merupakan pernyataan yang tidak benar dan tidak berdasar karena faktanya Alm.W.H Rungkat telah menjual habis hak miliknya atas objek sengketa sehingga jelas tidak memiliki tanah lagi pada objek sengketa ;
8. Bahwa hal-hal lain Tergugat I tidak perlu menanggapi karena tidak ada relevansinya lagi ;

Berdasarkan jawaban gugat diatas dimohon Majelis yang mengadili perkara a quo berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I ;

Dalam Pokok Perkara:

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

Mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I tersebut Penggugat, menanggapi dengan mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 30 Agustus 2022 yang pada pokoknya sebagaimana terlampir;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, tersebut Tergugat I telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 6 September 2022, pada pokoknya sebagaimana terlampir;

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

1. Copy dari Copy sertifikat hak milik (SHM) Nomor 40, tanggal 10 November 1970, yang dikeluarkan Kepala Kantor Agraria Propinsi Sulawesi Tengah, bukti surat tersebut diberi tanda P-1;

*Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Pal*

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Copy dari Copy sertifikat hak milik (SHM) Nomor 840, tanggal 4 Maret 1983, yang dikeluarkan Kepala Kantor Agraria Propinsi Sulawesi Tengah, bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. copy dari copy, foto sertifikat hak milik (SHM) no. 40 tanggal 12 November 1970 bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Copy dari Copy pencatatan peralihan hak dan penghapusan dari sertifikat hak milik no. 840 tanggal 4 Maret 1983 bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Copy dari Copy sertifikat hak milik no. 01175 yang dikeluarkan Kepala Kantor Agraria Propinsi Sulawesi Tengah, bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. copy sama dengan aslinya akta jual beli No. 148/93.P.T/1983 tanggal 27 Agustus 1983 yang dikeluarkan oleh Notaris Kota Palu, bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. copy sama dengan aslinya akta jual beli no. 91/48.P.T/1988 tanggal 15 Maret 1988 yang dikeluarkan oleh Notaris Kota Palu, bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. copy akta jual beli no. 148/93.P.T/1983 tanggal 27 Agustus 1983 yang dikeluarkan oleh Notaris Kota Palu, bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. CD yang berisi rekaman suara pegawai BPN, bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. copy dari Copy sertifikat no. 93 tanggal 29 November 1973 yang dikeluarkan oleh Direktorat Agraria Kabupaten Donggala, bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. copy dari Copy akta jual beli no. 287/1975 tanggal 14 Oktober 1975, bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
12. copy dari Copy akta jual beli no. 57/1976 tanggal 27 Januari 1976, bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
13. copy dari foto Copy kwitansi pembelian 1 (satu) bidang tanah yang terletak di kampung lolu kecamatan palu tertanggal 6 Februari 1976 diberi tanda P-13;
14. copy sama dengan aslinya surat pernyataan oleh Drs, JV. Salama tanggal Oktober 2004diberi tanda P-14;
15. copy sama dengan aslinya surat pernyataan H. Kasmudin tahun 2008, bukti surat tersebut diberi tanda P-15;
16. copy dari Copy daftar bukti Penggugat perkara nomor 140/Pdt.G/2017/PN Pal, bukti surat tersebut diberi tanda P-16;

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Pal



17. copy dari Copy putusan perdata gugatan halaman 14 dan 15 nomor perkara 140/Pdt.G/2017/PN Pal, diberi tanda P-17;
18. copy sama dengan aslinya jawaban surat permohonan SKPT dari kementerian agraria dan tata ruang badan pertanahan nasional, bukti surat tersebut diberi tanda P-18;
19. copy sama dengan aslinya jawaban surat permohonan petikan AJB no. 234 tanggal 3 juli 1973 menjadi bukti perkara nomor. 111/Pdt.Bth/PN Pal/2019 yang dikeluarkan oleh panitera pengadilan negeri palu, bukti surat tersebut diberi tanda P-19;
20. copy sama dengan aslinya surat keterangan nomor 593/02/PS/VI/2020 tertanggal 27 Januari 1976, bukti surat tersebut diberi tanda P-20;
21. copy sama dengan aslinya surat keterangan dari almarhum Henock M. Rapar, bukti surat tersebut diberi tanda P-21;
22. Gambar batas patok tanah,SHM 840 An. WH. Rungkat dan batas patok SHM 01175 An. Robby Chandar, bukti surat tersebut diberi tanda P-22;
23. Patok batas tanah sisa hak milik luas 763M2, bukti surat tersebut diberi tanda P-23;
24. Copi sama dengan aslinya surat pernyataan dari Frans Tuereh, bukti surat tersebut diberi tanda P-24;
25. Copi dari copi berita acara pengukuran pengembalian batas tanah, bukti surat tersebut diberi tanda P-25;
26. Copi dari copi peta bidang tanah sertifikat M-40/Lolu, bukti surat tersebut diberi tanda P-26;
27. Copi sesuai Salinan yang dilegalisir Akta jual beli no.91/48.Pt/1988, bukti surat tersebut diberi tanda P-27;
28. Copi sesuai Salinan yang dilegalisir Akta jual beli No. 148/93.PT/1983, bukti surat tersebut diberi tanda P.28;

Fotocopy tersebut telah disesuaikan dengan aslinya / fotocopynya dan telah bermeterai cukup sesuai dengan undang-undang sehingga dapat dipergunakan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

**Saksi Dra Yemima Elizabeth Rapar**

- Bahwa Saksi diperhadapkan dalam perkara mengenai gugatan tanah antara Dance Rungkat melawan Robby Chandra;



- Bahwa yang saksi ketahui bahwa orang tua saksi tidak pernah membeli tanah dari orang tua Penggugat;
- Bahwa nama orang tua Penggugat adalah Rungkat;
- Bahwa saksi mengetahui orang tua saksi tidak pernah membeli tanah milik orang tua Penggugat langsung dari orang tua saksi sendiri;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 75;
- Bahwa Sepengetahuan saksi sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 75 yang dipermasalahkan adalah milik saksi dan alamatnya bukan di Jalan Masjid Raya;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 75 yang dimiliki oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui lokasi milik Penggugat;

#### **Saksi Godfried R. Jumbas**

- Bahwa saksi diperhadapkan dalam perkara ini mengenai gugatan tanah antara Dance Rungkat melawan Robby Chandra;
- Bahwa yang Saksi ketahui tentang permasalahan Para Penggugat dan Tergugat ada selisih ukuran tanah dilokasi yang disengketakan saat ini;
- Bahwa lokasi milik Penggugat yang saksi maksud di Jalan Masjid Raya namun saksi tidak mengetahui berapa luas lokasi milik Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas dari lokasi milik Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa lokasi yang saudara maksud milik Penggugat karena dulu saksi sering kerumah Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi milik Penggugat dalam sengketa di Pengadilan satu minggu yang lalu;
- Bahwa saat ini yang tinggal di lokasi sengketa tersebut setahu saksi adalah Yohanes Rungkat;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat saat ini tinggal di Manado;
- Bahwa saat ini yang menempati lokasi sengketa adalah keluarga Rungkat;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar orang tua Penggugat menjual tanah tersebut kepada Robby Chandra;

#### **Saksi Roos Amelya Kartini Puasa**

- Bahwa saksi diperhadapkan dalam perkara ini mengenai gugatan tanah antara Dance Rungkat melawan Robby Chandra;
- Bahwa yang Saksi ketahui tentang permasalahan Para Penggugat dan Tergugat adalah masalah tanah;
- Bahwa lokasi milik Penggugat yang saksi maksud di Jalan Masjid Raya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui soal pembongkaran di lokasi milik Penggugat;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas dari lokasi milik Penggugat;
- Atas keterangan ketiga orang saksi Penggugat tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. copy sama dengan aslinya Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 140/Pdt.G/2017/PN Pal tanggal 23 Mei 2018 antara Robby Chandra melawan Yohanis Rungkat, bukti surat tersebut diberi tanda T.1-1;
2. Copy sama dengan aslinya Putusan Pengadilan Tinggi Palu Nomor 46/PDT/2087/PT. PAL tanggal 31 Oktober 2018 antara Yohanis Rungkat melawan Robby Chandra bukti surat tersebut diberi tanda T.1-2;
3. Copy sama dengan aslinya Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1341 K/PDT/2019 tanggal 18 Juni 2019 antara Yohanis Rungkat melawan Robby Chandra bukti surat tersebut diberi tanda T.1-3;
4. Copy sama dengan aslinya Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 111/Pdt.Bth/2019/PN.Pal tanggal 4 Mei 2020 antara Welly Rungkat, A.Ma TE,SH melawan Robby Chandra bukti surat tersebut diberi tanda T.1-4;
5. Copy sama dengan aslinya Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah tanggal 6 Oktober 2020 antara Welly Rungkat, A.Ma TE,SH melawan Robby Chandra bukti surat tersebut diberi tanda T.1-5;
6. Copy sama dengan aslinya Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 2197 K/PDT/2021 tanggal 8 September 2021 antara Welly Rungkat, A.Ma TE,SH melawan Robby Chandra bukti surat tersebut diberi tanda T.1-6;
7. copy sama dengan aslinya Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Pembongkaran Nomor 3/BA.Pdt.Eksekusi.Put/2020/PN. Pal, bukti surat tersebut diberi tanda T.1-7;
8. Copy sama dengan aslinya Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 43/Pdt.G/1990/PN. Pal tanggal 3 November 1990 antara Robby Chandra melawan Wellem Hendrik Rungkat bukti surat tersebut diberi tanda T.1-8;
9. Copy sama dengan aslinya Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah Nomor. 56/PDT/1993/PT.PAL tanggal 27 Juli 1993 antara Wellem Hendrik Rungkat melawan Robby Chandra bukti surat tersebut diberi tanda T.1-9;

Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Pal



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Copy sama dengan aslinya Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1569 K/PDT/1994 tanggal 12 Maret 1998 antara Wellem Hendrik Rungkat melawan Robby Chandra bukti surat tersebut diberi tanda T.1-10;
11. Copy sama dengan aslinya Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 571 PK /PDT/1999 tanggal 19 Nopember 2003 antara Wellem Hendrik Rungkat melawan Robby Chandra bukti surat tersebut diberi tanda T.1-11;
12. copy sama dengan aslinya Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Tanah beserta rumah Nomor 43/BA.EKS/PDT.G/1990/PN. Pal, bukti surat tersebut diberi tanda T.1-12;
13. copy sama dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 93/Lolu dengan luas Tanah 1.306 M2 dengan pemegang Hak Robby Chandra, bukti surat tersebut diberi tanda T.1-13;
14. copy sama dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 01175/Lolu Utara dengan luas Tanah 1.442 M2 dengan pemegang Hak Robby Chandra, bukti surat tersebut diberi tanda T.1-14;
15. copy dari aslinya Surat Keterangan Kematian Nomor 27/SKK/KWT/XII-2020 atas nama Willem Joram Pitoy, diberi tanda T.1-15;
16. copy dari aslinya Kutipan Akta Kematian Nomor 7106-KM-30122020-0002 atas nama Willem Joram Pitoy, diberi tanda T.1-16;

Fotokopi tersebut telah disesuaikan dengan aslinya / fotocopynya dan telah bermeterai cukup sesuai dengan undang-undang sehingga dapat dipergunakan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan kejelasan dan keyakinan bagi Majelis hakim mengenai obyek sengketa diantara para pihak, maka telah dilakukan pemeriksaan lokasi objek sengketa pada tanggal 14 Oktober 2022, yang hasil selengkapya dari Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat I menyatakan cukup dengan bukti-buktinya, kemudian Penggugat dan Para Tergugat mengajukan Kesimpulan tertanggal 16 November 2022, hal mana materi kesimpulan para pihak tersebut adalah sebagaimana yang terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang keberadaannya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini dan setelah tidak ada hal-hal lain yang diajukan oleh para pihak maka selanjutnya para pihak mohon putusan ;

*Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Pal*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan adalah sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini yang dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa ketentuan Hukum Acara Perdata memberikan kesempatan kepada pihak lawan in casu Tergugat dalam perkara perdata a quo untuk mengajukan suatu tangkisan / eksepsi terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat, yang mana yang dimaksud dengan eksepsi dalam konteks Hukum Acara Perdata sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 133 HIR / 159 RBg sampai dengan Pasal 135 HIR/161 RBg, menurut pendapat Majelis Hakim bermakna sebagai *suatu tangkisan atau bantahan yang diajukan oleh pihak lawan terhadap materi gugatan PENGGUGAT yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut kewenangan mengadili (kompetensi) serta tidak berkaitan dengan materi pokok perkara*, yang mana selanjutnya berdasarkan ketentuan materi Pasal 136 HIR/162 RBg, menentukan bahwa apabila eksepsi atau tangkisan tidak berkaitan dengan kewenangan mengadili (*kompetensi*) maka tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah akan tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil-dalil eksepsi tersebut diatas dapatlah disimpulkan bahwa eksepsi tersebut adalah suatu eksepsi yang menyangkut acara, yang dalam Hukum Acara Perdata lazim disebut sebagai *Eksepsi Prosesuil* yaitu eksepsi yang menghalangi dikabulkannya gugatan / perlawanan, karena gugatan / perlawanan dipandang cacat formil, tidak tepat pihak-pihaknya karena salah atau kurang dalam menentukan subyek gugatannya/perlawanannya yang berakibat gugatan / perlawanan kabur dan atau tidak jelas;

Menimbang, bahwa penilaian dan pertimbangan Majelis Hakim akan dilakukan secara cermat, detail, hati-hati, dan rinci (*zorgvulghandelen*) agar dihasilkan pertimbangan hukum yang lengkap dan secara argumentatif berisi alasan-alasan yuridis yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum (*motiveringsplicht*) sehingga terhindar dari pertimbangan hukum yang dianggap tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) (Lihat dan bandingkan dengan: Prof. Dr. Krishna Harahap, S.H., M.H., 2006, *Hukum Acara Perdata*, Penerbit : PT. Grafitri Budi Utami, Halaman 189-191);

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Pal

#### 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)



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat I mengajukan eksepsi sebagai berikut:

## EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali Tergugat I mengakuinya dengan terang dan tegas;
2. Bahwa gugatan Penggugat benar-benar gugatan yang kacau-balau, tidak jelas serta kabur dan tidak memenuhi ketentuan hukum acara dengan alasan:
  - a. Luas objek sengketa dalam perkara a quo tidak jelas apakah yang luasnya 5.825 M2 atau luas 2.205 M2 atau luas 3.134 M2 atau luas 763 M2 karena semua Penggugat klaim miliknya walaupun telah dijual oleh Almarhum W.H Rungkat ;
  - b. Bahwa Petitum Gugatan Penggugat sendiri terjadi saling bertentangan satu dengan lainnya (kontradiksi) yakni :
    1. Adanya pernyataan perbuatan melawan hukum ;
    2. Adanya pernyataan pembatalan putusan pidana ;
    3. Adanya permohonan penerbitan kembali sertifikat hak milik;
    4. Adanya pembatalan sertifikat hak milik ;
    5. Pengembalian tanah milik penggugat sisa SHM No.40/Lolu seluas 3.134 M<sup>2</sup> dan SHM No.840/Lolu seluas 763 M<sup>2</sup> ;
3. Bahwa jika dicermati posita gugatan Penggugat tidak secara jelas apakah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat-Tergugat suatu perbuatan melawan hukum atau wanprestasi atau pembatalan sertifikat karena menurut hukum acara perdata perbuatan hukum tersebut tidak dapat dicampuradukan atau digabung dalam suatu gugatan ;
4. Bahwa gugatan Pengggugat terhadap tanah milik Tergugat I merupakan gugatan yang dikategorikan “**ne bis idem**” dimana tanah milik Tergugat I untuk kedua kali disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat I dengan objek yang sama;

**Pertama**, Tergugat I melawan almarhum W.H Rungkat dimana gugatan Penggugat dikabulkan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Palu No.43/Pdt.G/1990/PN.Palu jo Putusan Pengadilan Tinggi Palu No.56/PDT/1993/PT.PALU jo Putusan Mahkamah Agung R.I No. 1569 K/PDT/1994 jo Putusan Peninjauan Kembali No.571 PK/PDT/1999 Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Tanah

Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Pal



beserta Rumah Nomor 43/BA.EKS/PDT.G/ 1990/PN.PL Jo Nomor : 56/BA.EKS/PDT/1993/PT.PAL, Kamis tanggal 01 Maret 2012 ;

**Kedua**, Tergugat I melawan Yohanis Rungkat,CS dimana Gugatan Tergugat I dikabulkan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 140/Pdt.G/2017/PN.PAL Jo Putusan Pengadilan Tinggi Palu Nomor 46/PDT/2018/PT.Palu Jo Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1341 K/PDT/2019 dan telah dilaksanakan putusan sebagaimana BERITA ACARA "eksekusi Pegaingosongan dan Pembongkaran" Nomor :3/BA.Pdt.Eksekusi.Put/2020/PN.Pal jo hari Kamis tanggal 17 Maret 2022;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut diatas, majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I menyatakan Gugatan Penggugat *obscuur libels*, majelis berpendapat bahwa yang dimaksud dengan gugatan kabur dan tidak jelas atau *obscuur libel* adalah surat gugatan Penggugat yang tidak jelas atau isinya tidak terang dan tidak tegas. Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 118 ayat (1), Pasal 120, Pasal 121 HIR / Pasal 142 ayat (1), Pasal 144, Pasal 145 RBg, tidak terdapat penegasan perumusan gugatan yang jelas dan terang, tapi dalam praktek peradilan gugatan dinyatakan tidak terang ataupun kabur oleh karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, yang mana posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan;
- b. Tidak jelasnya obyek sengketa, yang mana sebagai contoh dalam gugatan tidak disebutkan batas-batas, luas, letak obyek sengketa atau tidak menyebutkan ketiganya;
- c. Petitum tidak jelas, yang mana petitum tidak menyebut secara tegas apa yang dituntut, adanya kontradiksi antara posita dengan petitum ;

Menimbang, bahwa dalam suatu Gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan (*Fundamentum Petendi atau Posita*) harus dikemukakan dengan jelas yaitu memuat alasan-alasan berdasarkan hukum (Ny.Retno Wulan Sutanto SH/Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek hal. 23) ;

Menimbang, bahwa dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Indonesia Prof. Abdulkadir Muhammad, SH mengemukakan 3 (tiga) hal yang penting dan perlu diperhatikan serta dimuat dalam suatu surat gugatan yaitu :



1. Keterangan lengkap mengenai pihak-pihak yang berperkara, yaitu nama, umur, alamat, pekerjaan, agama atau *Identity of the parties*;
2. Dasar gugatan atau fundamentum petendi yang memuat uraian tentang kejadian atau peristiwa dan uraian tentang hukum, yaitu adanya hak dalam hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis gugatan;
3. Tuntutan yang dimohonkan Pengugat agar diputuskan oleh hakim atau *petitum*;

Menimbang, bahwa didalam surat gugatan harus memenuhi syarat formil menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang wajib terdapat dan tercantum dalam surat gugatan ;

Menimbang, bahwa untuk itu majelis akan menguraikan secara rinci hal-hal yang harus dirumuskan dalam suatu surat gugatan sesuai yang dikemukakan oleh Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan yaitu:

1. **Ditujukan atau dialamatkan kepada PN sesuai dengan Kompetensi Relatif**, karena jika surat gugatan salah alamat atau tidak sesuai dengan *kompetensi relative* maka mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga dengan demikian gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;
2. **Diberi tanggal**, bahwa pencantuman tanggal tidak *imperative* dan bukan merupakan syarat formal surat gugatan serta kelalian pencantuman tanggal tidak mengakibatkan surat gugatan cacat formil, namun demikian sebaiknya dicantumkan guna menjamin kepastian hukum atas pembuatan dan penandatanganan surat gugatan, sehingga apabila timbul masalah penandatanganan surat gugatan berhadapan dengan tanggal pembuatan dan penandatanganan surat kuasa, segera dapat diselesaikan ;
3. **Ditandatangani Penggugat atau Kuasanya**, tandatangan adalah sebagai syarat formil surat gugatan sesuai dengan pasal 118 ayat (1) HIR / 142 ayat (1) RBg yang menyatakan : gugatan perdata harus dimasukkan ke PN sesuai dengan *kompetensi relative*, dan dibuat dalam bentuk surat permohonan (surat permintaan) yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya (kuasanya) ;
4. **Identitas Para Pihak**, penyebutan identitas dalam surat gugatan merupakan syarat formil keabsahan gugatan. Surat gugatan yang tidak menyebut identitas para pihak, apalagi tidak menyebut identitas tergugat menyebabkan gugatan tidak sah dan dianggap tidak ada ;



5. **Fundamentum Petendi**, berarti dasar gugatan atau dasar tuntutan (*gronslag van de lis*), yang mempunyai unsure sebagai berikut : a). Dasar Hukum (*Rechtelijke grond*) yang memuat penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi atau obyek yang disengketakan dan antara penggugat dengan tergugat berkaitan dengan materi atau obyek sengketa, b). Dasar Fakta (*Feitelijke grond*) memuat penjelasan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi di antara penggugat dengan materi atau obyek perkara maupun dengan pihak tergugat atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan penggugat ;
6. **Petitum Gugatan**, supaya gugatan sah dalam arti tidak mengandung cacat formil harus mencantumkan petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan penggugat, berupa deskripsi yang jelas menyebut satu persatu dalam akhir gugatan tentang hal-hal apa saja yang menjadi pokok tuntutan penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada tergugat;

Menimbang, bahwa setelah majelis membaca, meneliti dan mencermati gugatan penggugat. apabila dicermati dalam gugatan penggugat tersebut diatas, didalam posita maupun petitumnya Penggugat hanya menceritakan tentang kronologis peristiwa serta apa yang menjadi permohonan Penggugat kepada Para Tergugat, sedangkan untuk dapat mengajukan gugatan kepada seseorang atau pihak lainnya suatu gugatan harus memuat **Fundamentum Petendi**, berarti dasar gugatan atau dasar tuntutan (*gronslag van de lis*), yang mempunyai unsure sebagai berikut : a). Dasar Hukum (*Rechtelijke grond*) yang memuat penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi atau obyek yang disengketakan dan antara penggugat dengan tergugat berkaitan dengan materi atau obyek sengketa, b). Dasar Fakta (*Feitelijke grond*) memuat penjelasan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi di antara penggugat dengan materi atau obyek perkara maupun dengan pihak tergugat atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan penggugat ;

Menimbang, bahwa dalam positanya Penggugat mendalilkan tentang obyek sengketa yaitu Bahwa SHM 40/Lolu tahun 1971 a.n W.H.Rungkat luas 5825 M<sup>2</sup> dimatikan dengan dipisahkan menjadi dua SHM yaitu SHM 839/Lolu a.n Holding Ang luas 486 M<sup>2</sup> dan SHM 840/Lolu a.n W.H Rungkat luas 2205 M<sup>2</sup>, dimana dari pemisahan SHM 40/Lolu a.n WH. Rungkat tersebut masih



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki sisa luas 3134 M<sup>2</sup> dapat dijelaskan sebagai berikut : SHM 40/Lolu a.n W.H Rungkat luas 5825 M<sup>2</sup> dikurangi SHM 839/Lolu luas 486 M<sup>2</sup> dan dikurangi lagi dengan SHM 840/lolu a.n W.H Rungkat luas 2205 M<sup>2</sup> didapat luas sisa SHM 40/Lolu a.n W.H Rungkat sebesar 3134 M<sup>2</sup> dan sisa luas tersebut tidak pernah dialihkan atau di jual oleh Alm W.H.Rungkat kepada siapapun.

Menimbang, bahwa rangkaian posita yang disampaikan tersebut, Penggugat tidak secara jelas dan terperinci menyebutkan mana obyek yang menjadi sengketa dalam perkara ini apakah SHM 40/Lolu tahun 1971 a.n W.H.Rungkat luas 5825 M<sup>2</sup>, SHM 839/Lolu a.n Holding Ang luas 486 M<sup>2</sup>, SHM 73/Lolu tahun 1972 a.n Jufri siddik, SHM 75/Lolu tahun 1972 a.n Joram Pitoy dan SHM 93/Lolu tahun 1973 a.n Yeane Raintama, sekarang a.n Robby Chandra.

Menimbang, bahwa dalam Petitumnya Penggugat menggugat para tergugat dengan adanya pernyataan perbuatan melawan hukum, pernyataan pembatalan putusan pidana, permohonan penerbitan kembali sertifikat hak milik, pembatalan sertifikat hak milik dan permohonan Pengembalian tanah milik penggugat sisa SHM No.40/Lolu seluas 3.134 M<sup>2</sup> dan SHM No.840/Lolu seluas 763 M<sup>2</sup> dimana hal tersebut ada yang menjadi kewenangan pengadilan perdata ada juga yang bukan kewenangan pengadilan perdata maupun pengadilan tingkat pertama seperti pernyataan tentang pembatalan sertifikat dan pembatalan putusan pidana, sehingga hal tersebut menjadikan petitum menjadi tidak jelas dan tumpang tindih kewenangan pengadilan.

Menimbang, bahwa dasar hukum dan dasar fakta harus jelas dan harus disampaikan secara jelas dan terang serta terperinci sehingga hal tersebut memberi gambaran yang jelas bahwa ada hubungan hukum antara penggugat dan tergugat serta ada hal atau perbuatan yang dilanggar atau tidak dilakukan oleh salah satu pihak sehingga pihak lainnya menderita kerugian sehingga meminta atau memohon untuk dipenuhi oleh pihak lainnya seperti yang tercantum dalam petitumnya;

Menimbang, bahwa ternyata dalam posita gugatannya penggugat hanya menceritakan tentang kronologis peristiwa untuk penggugat saja sedangkan apa yang dilakukan atau tidak dilakukan oleh tergugat sehingga menjadi pihak dalam a quo sehingga harus digugat, tidak penggugat sampaikan secara jelas dan terperinci dalam posita gugatan dan apa yang dituntut atau diminta penggugat kepada tergugat dalam petitum juga tidak disampaikan dengan jelas dan terperinci, sehingga hal tersebut menurut majelis menjadikan gugatan menjadi tidak jelas atau *obscuur libel*;

Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Pal



Menimbang, bahwa apa yang uraikan Penggugat dalam posita adalah yang menjadi dasar gugatan atau dasar tuntutan (*gronslag van de lis*), yang mempunyai unsure dasar hukum (*Rechtelijke grond*) yaitu yang memuat penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi atau obyek yang disengketakan dan antara penggugat dengan tergugat berkaitan dengan materi atau obyek sengketa, dan dasar Fakta (*Feitelijke grond*) yaitu yang memuat penjelasan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi di antara penggugat dengan materi atau obyek perkara maupun dengan pihak tergugat atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan penggugat dan apa yang menjadi petitum harus mencantumkan pokok tuntutan penggugat, berupa deskripsi yang jelas menyebut satu persatu dalam akhir gugatan tentang hal-hal apa saja yang menjadi pokok tuntutan penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada tergugat, sehingga dengan demikian harus ada hubungan hukum atau dasar yang jelas untuk mencantumkan adanya suatu tuntutan hukum dalam petitum, dengan kata lain apa yang diuraikan dalam posita harus jelas dan berkorelasi hukum dengan apa yang ada dalam petitumnya, begitupun sebaliknya, hal mana sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 720 K/Pdt/1997 tanggal 09 Maret 1999 yang menyatakan bahwa petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positum/dalil-dalil gugatan yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya, bilamana hubungan antara posita dengan petitum tidak ada atau tidak jelas maka menjadikan gugatan tersebut kabur, sehingga menurut Hukum Acara Perdata, gugatan yang berkualitas demikian harus dinyatakan “tidak dapat diterima” ;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, maka menurut majelis bahwa, posita suatu Gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan (*Fundamentum Petendi atau Posita*) dikemukakan dengan jelas yaitu memuat alasan-alasan berdasarkan hukum, namun karena posita tersebut tidak memuat gambaran yang jelas dan terperinci, maka gugatan tersebut menjadi tidak jelas atau kabur, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I tepat dan beralasan menurut hukum, sehingga oleh karena eksepsi dinyatakan dapat diterima maka harus dinyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dinyatakan dapat diterima, maka perihal eksepsi lainnya dan pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan kepada penggugat wajib dibebani untuk membayar keseluruhan biaya-biaya yang timbul sehubungan adanya perkara ini, sejumlah yang ditentukan dalam amar putusan;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 189 ayat (3) RBg, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I tersebut dapat diterima karena tepat dan beralasan;

### Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Pengugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 6.860.000,00 (enam juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu, pada hari Senin, tanggal 19 Desember 2022, oleh kami, Sugiyanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Panji Prahistoriawan Prasetyo, S.H. dan Mahir Sikki Za, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palu Nomor Pengadilan Negeri Palu tanggal 30 Juni 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 21 Desember 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Yenny, S.H., Panitera Pengganti, Penggugat dan Tergugat I, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat lainnya maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Panji Prahistoriawan Prasetyo, S.H.

Sugiyanto, S.H., M.H.

Mahir Sikki Za, S.H.

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Pal

#### 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)



Panitera Pengganti,

Yenny, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp. 10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp. 30.000,00;
3. Proses .....	:	Rp. 50.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp. 150.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp. 5.640.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp. 1.000.000,00;
7. Sita .....	:	0,00;
Jumlah .....	:	<u>Rp. 6.860.000,00;</u>

(enam juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah)