



PENETAPAN
Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Bul

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Hendrik Yopis, Tempat Lahir Tolitoli, Tanggal Lahir 26 Mei 1960, Alamat RT/RW 007/004, Desa Lakea I, Kecamatan Lakea, Kabupaten Buol, Provinsi Sulawesi Tengah, Agama Buddha, Pekerjaan Wiraswasta, Status Kawin, Kewarganegaraan Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. Djohni Seppa**, Jenis Kelamin Laki-laki, Umur 61 Tahun, Pekerjaan Pensiunan Karyawan BRI, Agama Islam, berkedudukan di Desa Lakea II, Kecamatan Lakea, Kabupaten Buol, selanjutnya disebut **Tergugat I**;
- 2. Rahmah Ismail Alias Laumah**, Jenis Kelamin Perempuan, Umur 65 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Berkedudukan di Desa Tuinan, Kecamatan Lakea, Kabupaten Buol, selanjutnya disebut **Tergugat II**;
- 3. Iskandar Lanyumba**, Jenis Kelamin Laki-laki, Umur 56 Tahun, Pekerjaan Kepala Desa, Agama Islam, Berkedudukan di Desa Lakea I, Kecamatan Lakea, Kabupaten Buol, selanjutnya disebut **Tergugat III**;
- 4. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATRBP) Kabupaten Buol**, Beralamat di Jalan Batalipu, Kelurahan Kali, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol, Provinsi Sulawesi Tengah, selanjutnya disebut **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

- 1. Bahwa PENGGUGAT** adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah kavling bersertifikat Seluas 7718 M² (Tujuh Ribu Tujuh Ratus Delapan Belas Meter Persegi) Hak Milik no: 84/Desa Lakea I, dengan Surat

Halaman 1 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Bul



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur no: 05/Desa Lakea I/2002. Tercatat dalam sertifikat dahulu atas nama Yopis Ang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatas Kebun Kelapa Atas Madusila
- Selatan Berbatas Sawah Saudara Abdillah
- Timur Berbatas Kebun Kelapa Samsu Rijal Datu Amas
- Barat berbatas Jalan

2. Bahwa Yopis Ang merupakan Ayah Kandung **Penggugat** yang meninggal pada tanggal 17 Desember 2018, sementara Ibu Kandung Penggugat telah lebih dahulu meninggal pada Tanggal 26 Juli 2016

3. Bahwa tanah Kavling tersebut di peroleh Ayah **Penggugat** dengan cara membeli dari saudara Daud Ismaila Sebagaimana tercatat dalam Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 1 Juni 1991 di Desa lakea I dan diketahui dan ditandatangani kedua belah pihak dan Kepala Desa Lakea I saat itu diwakili Sekretaris Desa B. Datu Amas dan Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 21 Januari 1993 di Desa lakea I dan diketahui dan ditandatangani kedua belah pihak dan Kepala Desa Lakea I saat itu diwakili Sekretaris Desa B. Datu Amas.

4. Menyatakan secara hukum bahwa jual beli lokasi seluas : 1330 m² (Seribu Tiga Ratus Tiga Puluh Meter Persegi). Antara **Tergugat I** Dan **Tergugat II** adalah tidak sah atau batal demi hukum.

5. Bahwa **Tergugat I** memperlihatkan dokumen kepemilikan lahan berupa sertifikat No.01882 atas nama Djohni Seppa yang diketahui tidak terdaftar dalam system data sertifikat online pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATRBPNN) setelah penggugat telusuri.

6. Memerintahkan turut Tergugat untuk melakukan pembatalan sertifikat nomor. 01882 atas nama Djohni Seppa

7. Bahwa tindakan **Tergugat I** sebagaimana disebutkan pada poin (4) adalah perbuatan melawan hukum karena menguasai lahan milik **Penggugat** tanpa izin dan alas hak yang legal.

8. Bahwa **Tergugat II** mengaku telah menjual sebidang tanah seluas 1330 m² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) kepada **Tergugat I** pada tahun 2011 padahal diketahui bahwa **Tergugat II** sebagai saksi dan turut bertandatangan pada saat penjualan tanah dari Daud Ismaila kepada ayah **Penggugat**.

9. Bahwa peristiwa jual beli antara **Tergugat I** dan **Tergugat II** harus dinyatakan tidak **Sah** atau **Batal** demi hukum. Karena tidak memenuhi

Halaman 2 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Bul

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)



syarat materiil jual beli yaitu penjual bukanlah pemilik sah dan penjual tanpa hak penjualnya

10. Bahwa **Tergugat III** telah membangun pondasi rumah yang diatas lokasi milik penggugat yang berukuran 600 m² (Enam Ratus Meter Persegi) tanpa sepengetahuan dan izin dari **Penggugat**.

11. Bahwa **Tergugat III** selaku kepala desa juga diketahui telah memberi surat rekomendasi kepada **Tergugat I** berupa rekomendasi tanah dapat dibeli, padahal **Tergugat III** tahu tanah tersebut milik penggugat.

12. Bahwa tindakan **Tergugat III** sebagaimana poin (10 dan 11) adalah perbuatan melawan hukum karena membangun pondasi rumah tanpa alas hak serta selaku kepala desa telah menyalahgunakan wewenangnya sebagai pejabat pemangku hak dan kewajiban.

13. Bahwa sertifikat No.01882 yang diketahui tidak terbaca dalam sistem data sertifikat online patut dianggap sebagai dokumen yang tidak sah yang harus dibatalkan atau sekurang-kurangnya dicabut penerbitannya oleh **Turut Tergugat**, karena tumpang tindih di atas sertifikat tanah milik **Penggugat**.

14. Bahwa **Penggugat** telah berulang kali melaporkan/mengadukan masalah/sengketa tanah tersebut ke kantor Desa Lakea I tapi tidak dapat diselesaikan secara maksimal oleh pihak aparat Desa, hingga **Penggugat** menyampaikan surat Somasi sebanyak dua kali yaitu pada tanggal 08 Februari 2021 dan pada tanggal 17 Februari 2021 yang berisi permintaan untuk segera meninggalkan atau mengosongkan lahan milik **Penggugat**.

15. Bahwa **Penggugat** berupaya untuk menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan dengan menyerahkan foto kopi sertifikat tanah kavling yang disengketakan kepada **Para Tergugat** namun tiada tanggapan;

16. Bahwa niat baik **Penggugat** tidak mendapatkan respon positif dari **Para Tergugat** yang berdampak pada kerugian pada **Penggugat** dimana **Penggugat** kehilangan lokasi untuk berusaha;

17. Bahwa atas tindakan **Para Tergugat** mendirikan bangunan di lokasi tanah milik **Penggugat** tanpa melalui prosedur Undang-undang telah mengakibatkan timbulnya kerugian bagi **Penggugat**, maka **Para Tergugat** telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**;

18. Bahwa sampai sekarang **Penggugat** sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa tersebut selalu membayar pajak berdasarkan Bukti pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terhitug (SPPT) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);

Halaman 3 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Bul



19. Bahwa tanah sengketa tersebut tidak pernah dialihkan, digadaikan, atau ditanggungkan oleh **Penggugat** dan belum pernah melakukan pelepasan hak milik kepada **Para Tergugat**;

20. Bahwa kerugian yang dialami **Penggugat** akibat perbuatan melawan hukum **Para Tergugat** dan **Turut Tergugat** berupa kerugian materiil dan immateriil yaitu:

a. Kerugian materiil

Hilangnya kesempatan mengolah lahan dan perolehan nilai jual objek sengketa yang jika dihitung sebagai berikut:

Nilai jual atas tanah tersebut sebesar Rp. 60.000,- /m² yaitu 60.000 x 1330 m² = Rp. 79.800.000,- (Tujuh Puluh Sembilan Jutah Delapan Ratus Ribu Rupiah) di tambah dengan nilai jual atas tanah sebesar Rp. 60.000,- /m² x 600 m² = Rp. 36.000.000,- (Tiga Puluh Enam Jutah Rupiah) sehingga total kerugian materiil Rp. 79.800.000,- + Rp. 36.000.000,- = Rp. 115.800.000,- (Seratus Lima Belas Jutah Delapan Ratus Ribu Rupiah).

b. Kerugian immateriil

Bahwa karena **Para Tergugat** telah terbukti menguasai dan memanfaatkan tanah tanpa izin dan sepengetahuan **Penggugat** mengakibatkan kerugian immateriil dimana **Penggugat** kehilangan kesempatan dan waktu yang sia-sia dan dampak psikologis berupa ketidaknyamanan saat berupaya mengolah lahan yang dimilikinya sebesar (Seratus Juta Rupiah)

21. Bahwa total kerugian yang dialami **Penggugat** yaitu kerugian materiil dan immateriil dengan rincian sebagai berikut:

- Nilai jual objek tanah sebesar = Rp.115.800.000,-
- Kerugian immateriil = Rp. 100.000.000,-
- Total keseluruhan = Rp. 215.800.000,- (dua ratus Lima Belas Jutah Delapan Ratus Ribu Rupiah)

22. Bahwa agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai serta menghindari usaha **Para Tergugat** untuk melakukan upaya dengan cara menjalankan tindakan sewenang-wenang, maka **Penggugat** memohon agar dapat diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya seluas 1330 m² (Seribu Tiga Ratus Tiga Puluh Meter Meter Persegi) yang dikuasai **Tergugat I** dan sebidang tanah seluas 600 m² (Enam Ratus Meter Persegi) yang dikuasai oleh **Tergugat III**, terletak di Desa Lakea I, Kecamatan Lakea, Kabupaten Buol;

Halaman 4 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Bul



23. Bahwa untuk menjamin putusan tersebut, maka **Para Tergugat** harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai dalam menjalankan putusan;

24. Bahwa gugatan **Penggugat** didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Buol untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh **Para Tergugat** maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum lain (*uitvoerbaarbijvoeraad*);

Berdasarkan uraian di atas **Penggugat** memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Buol yang memeriksa Perkara ini berkenan memutus sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum **PARA TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT** bersalah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**;
3. Menyatakan secara hukum bahwa **PENGGUGAT** adalah salah satu Ahli waris yang syah dari Almarhum Yopis Ang.
4. Menyatakan secara hukum tanah seluas 7718 M² (Tujuh Ribu Tujuh Ratus Delapan Belas Meter Persegi) dengan Sertifikat Hak Milik no: 84/Desa Lakea I, dengan Surat Ukur no: 05/Desa Lakea I/2002.
 - Utara berbatas Kebun Kelapa Atas Madusila
 - Selatan Berbatas Sawah Saudara Abdillah
 - Timur Berbatas Kebun Kelapa Samsu Rijal Datu Amas
 - Barat berbatas JalanTercatat dalam sertifikat atas nama Yopis Ang adalah **Sah Mlik Penggugat**.
5. Menyatakan secara hukum sertifikat no: 01882 atas nama Djohni Seppa batal demi hukum.
6. Menghukum kepada **PARA TERGUGAT** untuk membayar kerugian materiil dan immateriil secara tanggung renteng berupa :
 - Nilai jual objek tanah sebesar = Rp.115.800.000,-
 - Kerugian immateriil = Rp. 100.000.000,-
 - Total keseluruhan = Rp. 215.800.000,- (dua ratus Lima Belas Jutah Delapan Ratus Ribu Rupiah)
7. Menyatakan cacat dan tidak sah Pembangunan bangunan yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT**;



8. Menyatakan sah dan berharga atas sebidang tanah seluas 1330 m² (seribu tiga ratus tiga puluh meter meter persegi) yang dikuasai **TERGUGAT I** dan sebidang tanah seluas 600 m² (Enam Ratus Meter Persegi) yang dikuasai oleh **Tergugat III** terletak di Desa Lakea I, Kecamatan Lakea, Kabupaten Buol, untuk dijadikan sita jaminan.

9. Menghukum kepada **PARA TERGUGAT** atau kepada siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengembalikan serta menyerahkan objek sengketa kepada **Penggugat** secara aman dan tanpa syarat apapun ;

10. Menghukum kepada **PARA TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT** untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini

11. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (dwangsom) apabila lalai sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan dalam perkara ini ;

12. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari tergugat atau pihak ketiga lainnya (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);

13. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Buol berpendapat lain, **PENGGUGAT** mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat diwakili Kuasanya hadir sendiri menghadap kepersidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat secara tertulis dalam suratnya tertanggal 18 November 2021 yang ditujukan kepada Majelis Hakim, pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat akan mencabut gugatannya kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat;

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;

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Penggugat melalui suratnya tanggal 18 November 2021 telah mengajukan permohonan pencabutan gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat belum mengajukan jawaban, maka pencabutan gugatan tersebut merupakan hak sepenuhnya dari Penggugat, maka Majelis berpendapat bahwa beralasan untuk mengabulkan permohonan pencabutan gugatan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena sengketa perkara ini dinyatakan berakhir dengan pencabutan perkara oleh Penggugat, maka beralasan pula memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Buol agar mencoret perkara ini dalam register yang diperuntukkan untuk itu;

Menimbang, bahwa oleh karena pencabutan gugatan Penggugat dikabulkan, maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 271 RV, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENETAPKAN:

1. Menerima permohonan pencabutan gugatan dari Penggugat;
2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Buol untuk mencoret perkara tersebut dari register yang sedang berjalan ;
3. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.930.000,00 (satu juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Buol, pada hari Kamis, tanggal 18 November 2021, oleh kami, Burhanuddin Muhammad, S.H., sebagai Hakim Ketua, Agung Dian Syahputra, S.H., dan Hasyril Maulana Munthe, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Mohamad Rizal, S.H. Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat diwakili Kuasanya;



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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Agung Dian Syahputra, S.H.

Burhanuddin Muhammad, S.H.

Ryanda Putra, S.H.

Panitera Pengganti,

Mohamad Rizal, S.H.

Perincian biaya :

1.	Materai.....
.....	: Rp10.000,00;
2.	Redaksi.....
.....	: Rp10.000,00;
3.	Proses.....
.....	: Rp60.000,00;
4.	PNBP.....
.....	: Rp30.000,00;
5.	Biaya
Panggilan.....	: Rp1.770.000,00;
6.	PNBP
Panggilan.....	: Rp40.000,00;
7.	Pencabutan.....
.....	: Rp10.000,00;
Jumlah	Rp1.930.000,00;
(satu juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah)	