



**PUTUSAN**  
**Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Bul**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh**, berkedudukan di Desa Paleleh, Kecamatan Paleleh, Kabupaten Buol, Provinsi Sulawesi Tengah, dalam hal ini diwakili oleh Jafar D. Binol selaku Ketua, telah memberikan kuasa kepada Moh. Ismail, S.H. dan Julianer Aditia Warman, S.H., para advokat yang berkantor pada kantor hukum "Moh. Ismail dan Rekan" yang beralamat di Jl. Syarif mansur No. 10 Kelurahan Leok 1 Kecamatan Biau Kabupaten Buol Provinsi Sulawesi tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Juni 2020 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **Rohlan Koyangsow**, bertempat tinggal di DESA PALELEH, Paleleh, Paleleh, Kab. Buol, Sulawesi Tengah , sebagai **Tergugat I**;
2. **Samsudin Borahim**, bertempat tinggal di DUSUN III RT/RW: 001/001 DESA BULAGIDUN, B\_tanjung, Gadung, Kab. Buol, Sulawesi Tengah , sebagai **Tergugat II**;

Keduanya dalam perkara ini telah menunjuk kuasa hukumnya yang bernama Amerullah, S.H. dan Moh. Sabrang, S.H., para advokat yang berkantor pada kantor hukum yang berkedudukan di BTN PUSKUD Blok C4 No. 17 Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2020;

3. **Kementrian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buol**, bertempat tinggal di JL. BATALIPU, Kali, Biau, Kab. Buol, Sulawesi Tengah , sebagai **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 20 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Buol pada tanggal 3 September 2020 dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Bul, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh berdiri sejak tahun 1978 sampai dengan sekarang;
2. Bahwa **PENGUGAT** adalah merupakan Ketua Pengurus Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh Periode 2019-2021;
3. Bahwa Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh memiliki tanah beserta bangunan yang berkedudukan di Desa Paleleh Kecamatan Paleleh Kabupaten Buol Provinsi Sulawesi Tengah dengan luas 1.374 m<sup>2</sup> dan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara berbatasan dengan **RATNA KAMARU**
  - Timur berbatasan dengan **Jalan Trans Sulawesi**
  - Selatan berbatasan dengan **Jalan Desa**
  - Barat berbatasan dengan **YAKOB TUMBIO dan YEMIR**

## TATONTOS

Selanjutnya disebut sebagai **Objek Sengketa a quo**;

4. Bahwa **Objek Sengketa a quo** sebagaimana tersebut diatas dahulunya pada tahun 1983 adalah milik **Alm. YUNUS PORE BA**, namun pada tahun 1994 telah dijual oleh **Alm. YUNUS PORE BA** kepada Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh, dan Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh membelinya melalui Pengurus lama Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh;
5. Bahwa **Objek Sengketa a quo** sebagaimana tersebut diatas dimiliki oleh Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh dengan cara yang baik dan benar menurut hukum, oleh karenanya Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh merupakan pembeli yang beritikad baik dan benar;
6. Bahwa setelah Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh membeli **Objek Sengketa a quo** dari **Alm. YUNUS PORE BA**, Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh langsung menguasai **Objek Sengketa a quo**, dan hal tersebut dilakukan Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh secara langsung sampai pada tahun 2019;
7. Bahwa adapun dari tahun 2013 sampai sampai pada tahun 2019, penguasaan **Objek Sengketa a quo** dilakukan oleh Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh dengan cara meminjamkan **Objek Sengketa a quo** kepada **HASNA KOLOPITA**;
8. Bahwa namun pada sekitar awal tahun 2019 **PENGUGAT** kaget ternyata **HASNA KOLOPITA** diusir dari **Objek Sengketa a quo** oleh **TERGUGAT I**;
9. Bahwa selain mengusir **HASNA KOLOPITA** dari **Objek Sengketa a quo**, ternyata bangunan **Objek Sengketa a quo** juga di bongkar oleh



**TERGUGAT I** dan ada bangunan baru yang berdiri diatas tanah **Objek Sengketa a quo** tersebut yang ternyata bangunan baru tersebut juga didirikan oleh **TERGUGAT I**;

10. Bahwa ternyata **TERGUGAT I** melakukan perbuatan tersebut, dikarenakan telah membeli **Objek Sengketa a quo** dari **TERGUGAT II**;

11. Bahwa faktanya adalah **PENGUGAT** tidak pernah menjual **Objek Sengketa a quo** kepada siapapun termasuk **TERGUGAT II**;

12. Bahwa faktanya juga adalah **Alm. YUNUS PORE BA** tidak pernah menjual **Objek Sengketa a quo** kepada **TERGUGAT II**;

13. Bahwa oleh karenanya tanpa sepengetahuan, tanpa hak, dan tanpa seizin **PENGUGAT** maupun Pengurus Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh Periode sebelumnya, **TERGUGAT I** membeli **Objek Sengketa a quo** kepada **TERGUGAT II** dengan cara melawan hukum berdasarkan Pasal 584 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

14. Bahwa selain itu ternyata ditemukan fakta bahwa **KEPALA DESA PALELEH** telah khilaf dan keliru dalam menerbitkan segala surat-surat yang menjadi syarat sehingga dikeluarkannya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00813/Paleleh tanggal 29 November tahun 2018 oleh **TERGUGAT III**, oleh karenanya dapat dimaknai bahwa segala surat-surat yang dikeluarkan **KEPALA DESA PALELEH** atas **Objek Sengketa a quo** adalah **Tidak Sah Menurut Hukum**;

15. Bahwa disisi lain ternyata juga ditemukan fakta bahwa **CAMAT PALELEH** menyatakan tidak pernah mengetahui serta menandatangani segala surat-surat yang menjadi syarat sehingga dikeluarkannya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00813/Paleleh tanggal 29 November tahun 2018 oleh **TERGUGAT III**, oleh karenanya dapat dimaknai bahwa segala surat-surat yang dikeluarkan **CAMAT PALELEH** atas **Objek Sengketa a quo** adalah **Tidak Sah Menurut Hukum**;

16. Bahwa adapun **TERGUGAT II** menjual **Objek Sengketa a quo** kepada **TERGUGAT I** karena faktanya adalah bahwa **TERGUGAT II** merasa memiliki **Objek Sengketa a quo** berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00813/Paleleh tanggal 29 November tahun 2018 yang dikeluarkan oleh **TERGUGAT III**;

17. Bahwa oleh karena didasari hal tersebut, kemudian **PENGUGAT** melalui **JUNAIT S. RASYID, S.Sos** (Anggota KUD Fajar Paleleh) mengajukan Surat Pengaduan kepada **TERGUGAT III**;

18. Bahwa berdasarkan Surat Pengaduan tersebut kemudian **TERGUGAT III** memediasi **PENGUGAT** dengan diwakili oleh **JUNAIT S. RASYID, S.Sos** dan **HALID AL HADAR** serta **TERGUGAT I, TERGUGAT II, CAMAT PALELEH** dan **KEPALA DESA PALELEH** dengan tidak



mendapatkan penyelesaian yang tuntas. Oleh karenanya telah sangat jelaslah perbuatan **PARA TERGUGAT** merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** karena telah menimbulkan kerugian baik *materil* maupun *immateril* terhadap **PENGGUGAT** sehingga **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** diwajibkan membayar ganti rugi kepada **PENGGUGAT** berdasarkan Pasal 1365, 1366 dan 1367 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

**19.** Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka telah sangat jelaslah bahwa perbuatan hukum **TERGUGAT III** tersebut telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik terutama Azas kecermatan dan ketelitian atau hati-hati sebagaimana dimaksud Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dikarenakan segala surat-surat yang dikeluarkan **KEPALA DESA PALELEH** dan **CAMAT PALELEH** yang menjadi syarat dikeluarkannya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00813/Paleleh tanggal 29 November tahun 2018 adalah **Tidak Sah Menurut Hukum**, dengan demikian Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00813/Paleleh tanggal 29 November tahun 2018 patut untuk dicabut oleh **TERGUGAT III**;

**20.** Bahwa adapun kerugian **PENGGUGAT** baik secara *materil* maupun *immateril* atas dikuasainya tanah **Objek Sengketa a quo** serta dirusaknya bangunan **Objek Sengketa a quo** dengan rincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materil	Rp.
114.800.000,00	
b. Kerugian Immateril	<u>Rp. 1.000.000.000,00 +</u>
<b>TOTAL</b>	<b>Rp. 1.114.800.000,00</b>

**21.** Bahwa agar **PENGGUGAT** tidak mengalami kerugian yang begitu besar, maka **PENGGUGAT** juga memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap barang bergerak maupun barang tidak bergerak milik **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**;

**22.** Bahwa **PENGGUGAT** khawatir nantinya **TERGUGAT I** maupun **TERGUGAT II** akan menjual atau memindahtangankan **OBJEK SENGKETA a quo** Pihak Lain, oleh karenanya untuk menjamin gugatan **PENGGUGAT** tidak sia-sia, maka **PENGGUGAT** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar segala macam surat-surat atas nama **TERGUGAT I** maupun **TERGUGAT II** dan/atau Pihak Lain atas **OBJEK SENGKETA a quo** adalah **TIDAK SAH Menurut Hukum**;

**23.** Bahwa untuk menjamin agar gugatan **PENGGUGAT** tidak sia-sia, maka **PENGGUGAT** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa



perkara *a quo* agar menghukum **PARA TERGUGAT** untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara *a quo*;

**24.** Bahwa **PENGUGAT** juga khawatir nantinya **PARA TERGUGAT** akan terlambat melaksanakan putusan ini, oleh sebab itu **PENGUGAT** menuntut pula kepada **PARA TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari kepada **PENGUGAT** atas keterlambatan pelaksanaan putusan ini sampai keputusan ini berkekuatan hukum tetap;

**25.** Bahwa oleh karena **Gugatan a quo** didasari dengan bukti yang kuat, sehingga untuk menghindari kerugian yang lebih besar dari **PENGUGAT**, olehnya itu wajar dan beralasan hukum jika putusan *a quo* dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding ataupun kasasi;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka dengan ini kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara *a quo* untuk memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN**

Menangguhkan kegiatan yang dilakukan **PARA TERGUGAT** atau siapapun diatas objek sengketa *a quo* sampai adanya putusan atas perkara *a quo* yang berkekuatan hukum tetap;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan **Gugatan PENGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh adalah pembeli yang beritikad baik dan benar;
3. Menyatakan bahwa **Objek Sengketa a quo** yakni tanah beserta bangunan yang berkedudukan di Desa Paleleh Kecamatan Paleleh Kabupaten Buol Provinsi Sulawesi Tengah dengan luas 1.374 m<sup>2</sup> dan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan **RATNA KAMARU**
- Timur berbatasan dengan **Jalan Trans Sulawesi**
- Selatan berbatasan dengan **Jalan Desa**
- Barat berbatasan dengan **YAKOB TUMBIO dan YEMIR**

**TATONTOS**

adalah milik Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh.

4. Menyatakan bahwa **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** kepada **PENGUGAT** dengan menguasai tanah serta merusak bangunan milik Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh;
5. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan **PENGUGAT**;





6. Menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** adalah **TIDAK SAH Menurut Hukum**;
7. Menyatakan segala macam surat-surat yang diterbitkan atas nama **TERGUGAT I** maupun **TERGUGAT II** atau Pihak Lain atas **Objek Sengketa a quo** adalah **Tidak Sah Menurut Hukum**;
8. Menyatakan secara hukum bahwa **TERGUGAT III** bersalah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00813/Paleleh tanggal 29 November tahun 2018;
9. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00813/Paleleh tanggal 29 November tahun 2018 **Tidak Sah Menurut Hukum**;
10. Memerintahkan **TERGUGAT III** untuk mencabut Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00813/Paleleh tanggal 29 November tahun 2018;
11. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** dan/atau Pihak Lain yang mendapatkan hak-hak dari padanya untuk segera mengosongkan **Objek Sengketa a quo**, selanjutnya menyerahkan kepada **PENGGUGAT** secara utuh sempurna dan tanpa syarat apapun juga;
12. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membayar kerugian secara tunai kepada **PENGGUGAT** sebagai berikut :
  - a. **Kerugian Materil** Rp.114.800.000 (Seratus Empat Belas Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah);
  - b. **Kerugian Immateril** Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah);**TOTAL** Rp. 1.114.800.000,00 (satu milyar Seratus Empat Belas Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah);
13. Menyatakan Sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap barang bergerak maupun barang tidak bergerak milik **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**;
14. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) kepada **PENGGUGAT** perhari atas keterlambatan pelaksanaan putusan sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap;
15. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara *a quo*;
16. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari **PARA TERGUGAT**;
17. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Atau jika Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Menimbang, bahwa pada hari persidangan pertama yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat, Penggugat hadir bersama dengan kuasanya tersebut. Sedangkan Para Tergugat tidak ada satupun yang hadir dan tidak pula mengirimkan kuasanya yang sah untuk hadir, hingga kemudian Majelis Hakim sepakat untuk menunda sidang untuk melakukan pemanggilan yang kedua kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa pada persidangan hari Senin tanggal 28 September 2020, penggugat hadir dan Tergugat I serta Tergugat II hadir dengan diwakili oleh kuasa hukumnya, sedangkan Tergugat III tidak pernah hadir dan tidak pernah pula mengutus kuasanya yang sah untuk hadir selama dalam proses persidangan. Oleh karena itu, Majelis Hakim sepakat melanjutkan proses persidangan dengan menunjuk Mediator agar terlebih dahulu melaksanakan proses mediasi dan menyatakan Pihak Tergugat III dipandang telah melepaskan haknya dalam persidangan;

Menimbang, bahwa sebelum dilanjutkannya proses pembacaan gugatan Majelis Hakim lebih dulu berupaya mengupayakan terciptanya perdamaian diantara para pihak melalui mediasi dengan menunjuk Hasyril Maulana Munthe, S.H., sebagai Mediator untuk melaksanakan proses Mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Oktober 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 terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **I. DALAM EKSEPSI:**

##### **GUGATAN OBSCUR LIBEL (TIDAK JELAS DAN KABUR);**

1. Bahwa gugatan penggugat diawal gugatannya menyebutkan bahwa berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Desember 2019 (*terlampir*) baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama bertindak untuk dan atas nama Koprasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh, Sementara surat Kuasa yang didaftarkan di Pengadilan Negeri buol terhadap perkara tersebut tertanggal 01 Juni 2020, bukan tanggal 3 desember 2019, sehingga dengannya beralasan hukum gugatan tersebut tidak dapat dilanjutkan karena kuasanya tidak memenuhi syarat formil dalam mengajukan gugatan tersebut, sebagaimana yang diatur dalam **Pasal 123 ayat (1) HIR serta Surat Edaran Mahkamah Agung SEMA Nomor 2 Tahun 1959, tanggal 19 Januari 1959; Jo SEMA Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962; jo SEMA Nomor 01 Tahun 1971, tanggal**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23 Januari 1971; dan jo SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994;

2. Bahwa Penggugat mendalilkan KOPERASI UNIT DESA (KUD) FAJAR PALELEH yang berkedudukan di Desa Paleleh Kecamatan Paleleh, Kabupaten Buol, Provinsi Sulawesi Tengah, Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Anggota Khusus Koperasi Unit Desa Fajar Paleleh Nomor : 43 tanggal 19 November 2019 dihadapan Notaris HELMI ALATAS, Bahwa berdasarkan ketentuan Menteri Negara Koperasi dan UKM menetapkan Notaris sebagai Pejabat Pembuatan Akta Koperasi (PPAK) melalui Surat Keputusan Menteri yang disampaikan langsung kepada Notaris yang bersangkutan, dengan tembusan kepada Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, Gubernur dan Kepala Dinas/Instansi yang membidangi **Koperasi tingkat kabupaten/kota** pada tempat kedudukan Notaris. Notaris yang telah menerima Surat Keputusan sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi (PPAK) dari Menteri Koperasi harus segera melaporkan kepada instansi koperasi di daerah kerjanya. Dalam waktu paling lambat 30 hari setelah diterimanya Surat Keputusan Penetapan, Notaris Pembuat Akta Koperasi wajib menyampaikan fotokopi dan menunjukkan asli Surat Keputusan Menteri kepada Dinas/Instansi yang membidangi koperasi **tingkat kabupaten/kota**. Selanjutnya Notaris yang bersangkutan telah resmi terdaftar sebagai Notaris **Pembuat Akta Koperasi di daerah kerja kabupaten/kota**, dan melaksanakan tugas sebagaimana mestinya sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris, bahwa Notaris HELMI ALATAS berkedudukan hukum di kabupaten Tolitoli bukan di kabupaten Buol, sehingga terhadap penerbitan AKTA PENDIRIAN KOPRASI TERSEBUT CACAT FORMIL serta tidak memenuhi ketentuan. Yaitu **sebelum akta diterbitkan maka seharusnya Notaris HELMI ALATAS terlebih dahulu melaporkan ke kantor Dinas Koprasi Kabupaten Buol sebagai pejabat pembuat Akta Koprasi, berdasarkan laporan tersebut Dinas Koprasi Buol Menetapkan Notaris Helmi sebagai Pejabat pembuat Akta Koprasi**, mekanisme tersebut diatur dalam undang-undang yang diabaikan oleh Penggugat dan Notaris HELMI ALATAS, apalagi penggugat mengatas namakan KUD. FAJAR PALELEH berkedudukan di kabupaten Buol, oleh karena AKTA PENDIRIAN KOPRASI yang dikeluarkan oleh HELMI ALATAS tidak sesuai dengan prosedur dan cacat hukum sehingga Akta pendirian koprasi yang dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat tersebut dinyatakan batal demi hukum, serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sebagaimana ketentuan **undang-undang Nomor 25 Tahun**





1992 Tentang Perkoprasian, jo [Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Nomor 9 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan dan Pembinaan Perkoperasian](#), Jo Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 14 Tahun 2019 Tentang Pengesahan Koperasi (“Permenkumham No.14/2019”), Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 Tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik;

3. Bahwa Penggugat menyebutkan KOPERASI UNIT DESA (KUD) FAJAR PALELEH yang berkedudukan di Desa Paleleh, Kecamatan Paleleh, Kabupaten Buol, Provinsi Sulawesi Tengah, adalah kekeliruan yang nyata serta mengada-ada sebab ditempat tersebut tidak ada koprasi yang dimaksud, tidak ada tanda-tanda bekas kantor koprasi, tidak juga ada surat keterangan domisili, tidak memiliki NPWP, tidak memiliki (Nomor Induk Koprasi), tidak memiliki Notulen rapat, tidak ada hasil rapat-rapat anggota termasuk rapat bulanan, dan tahunan, tidak ada hasil rapat kerja yang menunjukkan domsili atau alamat koprasi fajar paleleh, tidak juga pernah terdaftar di kementerian Koprasi dan Usaha menengah Republik Indosesia, serta tidak ada satupun surat yang menyebutkan bahwa ditempat alamat yang dimaksud tersebut terdapat kantor KUD Fajar Paleleh sebagaimana Penggugat sebutkan dalam gugatannya;

4. Bahwa nanti ditahun 2019, Penggugat baru mendirikan Koprasi sebagaimana yang disebutkan Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Anggota Khusus Koperasi Unit Desa Fajar Paleleh Nomor : 43 tanggal 19 November 2019 dihadapan Notaris HELMI ALATAS, berdasarkan fakta yang diada-adakan tersebut seolah-olah dialamat yang dimaksud terbentuk Koprasi Unit Desa fajar Paleleh berdasarkan akta Notaris No.43 tanggal 19 November 2019, sehingga atas kedudukan Penggugat yang mengatas namakan Koprasi Unit Desa Fajar Paleleh menyebabkan gugatan kabur tidak jelas dan dinyatakan **obscur libel**;

5. Bahwa diawal gugatan penasehat hukum Penggugat menyebutkan baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama **bertindak untuk dan atas nama :KOPERASI UNIT DESA (KUD) FAJAR PALELEH serta JAFAR D BINOL, selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT**, adalah dua kedudukan subyek hukum yang berbeda yang disatukan sehingga kabur, apakah Penasehat Hukum Penggugat mewakili Kepentingan Koprasi ?, atau mewakili kepentingan **JAFAR D BINOL** sebagai Penggugat, jika kedua-keduanya digabungkan dalam menentukan subyek hukum sebagai Penggugat,



maka gugatan tersebut tidak berdasar serta kurang cermat dan harus dikesampingkan. Gugatan tidak dapat diterima atas alasan cacat Plurium Litis Consortium, Gugatan Error In Persona, Bahwa Penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat sebagai Penggugat. (Vide:Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1566 K/Pdt/1983);

6. Bahwa Penggugat diawal gugatannya menyebutkan Tergugat **ROHLAN KOYANGSOW**, berkedudukan di Desa Paleleh Kecamatan Paleleh Kabupaten Buol Provinsi Sulawesi Tengah, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**, sementara alamat Tergugat berdasarkan Kartu Tanda Penduduk NIK : 7171052503580042, Alamat Tergugat I di Lingk.III, Dendengan Luar, Kecamatan Tikala, Kota Manado, sehingga terhadap alamat Tergugat yang disebut Penggugat kabur serta cacat formil gugatan *obscuur libel* (vide:putusan Mahkamah Agung (MA) No 3534 K/Sip/1984);----- BUKTI : T1-01

7. Bahwa gugatan Penggugat kekurangan pihak, dengan tidak dimasukkannya kepala Desa Paleleh sebagai pejabat PPAT Sementara dalam pembuatan akta jual beli tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah Pejabat Pemerintah desa yang oleh karena jabatannya melaksanakan kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai hak atas tanah dan hak milik yang terletak di pedesaan, sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga atas dalil gugatan penggugat tersebut nampak jelas kekurangan Pihak atau plurium litis consortium yang berakibat gugatan menjadi cacat formil mengandung error in persona, oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), sebagaimana **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979**

8. Bahwa surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam penulisan identitas yang menjadi dasar penyebutan selanjutnya terhadap kualitas Penggugat didalam posita gugatannya tidak ditemukan bahwa tindakan Penggugat mengajukan gugatan ini kepada para Tergugat adalah dalam rangka bertindak untuk dan atas nama serta kepentingan **Koprasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh** karena Penggugat tidak menyebutkan secara tegas hal tersebut dalam identitas gugatannya dan Penggugat hanya menyebutkan pekerjaannya sebagai ketua koprasi,



menimbulkan ambiguitas penafsiran, apakah Penggugat dengan pekerjaannya selaku ketua **Koprasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh** dapat secara ex officio bertindak untuk dan atas nama serta kepentingan **Koprasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh** ?, ataukah dengan pekerjaan Penggugat sebagai ketua **Koprasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh** melahirkan kualitas dirinya sebagai Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama **Koprasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh**;

## **II. JAWABAN DALAM POKOK PERKARA;**

1. Bahwa Penggugat mendalilkan “ Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh berdiri sejak tahun 1978 sampai dengan sekarang” Bahwa terhadap dalil tersebut sangat jelas gugatan Penggugat tidak konsisten dan bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil lainnya. Fakta tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (obscur libel), yang mana penggugat menyebutkan sejak tahun 1978 KUD Fajar Paleleh telah berdiri sementara tanggal 19 November 2019 dihadapan Notaris HELMI ALATAS barulah KUD Fajar Paleleh secara hukum berdiri sekalipun akta pendirian tersebut tidak sah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana yang kami sebutkan diawal eksepsi;

2. Bahwa penggugat mendalilkan “ Bahwa **PENGUGAT** adalah merupakan Ketua Pengurus Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh Periode 2019-2021” bahwa dalil tersebut adalah mengada-ada tidak berdasar serta hanya pengakuan penggugat yang mengatas namakan sebagai ketua Koprasi, Penggugat tidak mampu menguraikan dasar hukum penggugat menjadi ketua KUD FAJAR PALELEH, apakah lewat pemilihan ?, ataukah lewat penunjukan ?,kalau lewat Pemilihan siapa yang memilih ?, jika penunjukan siapa yang tunjuk?;

3. Bahwa Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh memiliki tanah beserta bangunan yang berkedudukan di Desa Paleleh, Kecamatan Paleleh, Kabupaten Buol, Provinsi Sulawesi Tengah, dengan luas 1.374 m<sup>2</sup> dan batas- batas sebagai berikut Utara berbatasan dengan **RATNA KAMARU**, Timur berbatasan dengan **Jalan Trans Sulawesi**, Selatan berbatasan dengan **Jalan Desa**, Barat berbatasan dengan **YAKOB TUMBIO** dan **YEMIR TATONTOS**, Selanjutnya disebut sebagai **Objek Sengketa a quo**, bahwa terhadap dalil gugatan tersebut kabur tidak jelas serta penggugat tidak mampu menguraikan dasar hukum kepemilikan objek perkara tersebut tidak juga mampu menyebutkan asal usul objek perkara yang dimaksud;

4. Bahwa **Objek Sengketa a quo** sebagaimana tersebut diatas dahulunya pada tahun 1983 adalah milik **Alm. YUNUS PORE BA**,



namun pada tahun 1994 telah dijual oleh **Alm. YUNUS PORE BA** kepada Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh, dan Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh membelinya melalui Pengurus lama Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh, terhadap dalil tersebut juga sangat jelas ketidak jelasannya serta nampak penggugat mengada-ada, objek perkara yang dimaksud penggugat tidak mampu penggugat uraikan asal usul objek perkara yang dimaksud jika memang benar dimiliki oleh **Alm. YUNUS PORE BA**, berdasarkan apa kepemilikan yang dimaksud, serta **Alm YUNUS PORE BA** memperolehnya dari mana apakah pemberian?, atau hanya dipinjamkan, ataukah dia beli, jika dibeli, dibeli dari siapa ?, begitupun pada tahun 1994 **Alm.YUNUS PORE BA** menjualnya kepada Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh juga tidak berdasar berapa harganya ?, siapa yang melakukan transaksi penjualan ?, sebab KUD FAJAR PALELEH adalah lembaga yang berbentuk benda yang tidak mungkin melakukan transaksi jual beli sebab lembaga tersebut adalah benda mati, hal tersebut juga bertentangan dengan posita gugatan pada poin 1 penggugat menyebutkan KUD FAJAR PALELEH telah berdiri sejak tahun 1978, antara tahun 1978 dengan tahun 1994 adalah selisi waktu yang cukup lama, penggugat juga tidak mampu menguraikan dari tahun 1978 ke tahun 1994 KUD FAJAR PALELEH berkudukan dimana, apakah sudah di objek perkara ?, selanjutnya penggugat menyebutkan Objek perkara dibeli oleh pengurus lama juga tidak jelas multi tafsir, sebab kata lama itu abstrak sehingga atas dalil tersebut kabur yang harus dikesampingkan;

5. Bahwa **Objek Sengketa a quo** sebagaimana tersebut diatas dimiliki oleh Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh dengan cara yang baik dan benar menurut hukum, oleh karenanya Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh merupakan pembeli yang beritikad baik dan benar, terhadap dalil tersebut juga kabur sebab kepemilikan yang dimaksud baik dan benar menurut hukum tidak berdasar, dalil tersebut hanya berdasarkan asumsi penggugat;

6. Bahwa setelah Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh membeli **Objek Sengketa a quo** dari **Alm. YUNUS PORE BA**, Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh langsung menguasai **Objek Sengketa a quo**, dan hal tersebut dilakukan Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh secara langsung sampai pada tahun 2019, terhadap dalil gugatan tersebut adalah kebohongan yang nyata karena posita angka 14 halaman 3 menyebutkan bahwa **KEPALA DESA PALELEH** telah khilaf dan keliru dalam menerbitkan segala surat-surat yang menjadi syarat sehingga



dikeluarkannya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00813/Paleleh tanggal 29 November tahun 2018;

7. Bahwa adapun dari tahun 2013 sampai sampai pada tahun 2019, penguasaan **Objek Sengketa a quo** dilakukan oleh Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh dengan cara meminjamkan **Objek Sengketa a quo** kepada **HASNA KOLOPITA**, terhadap dalil tersebut tidak jelas juga keliru sebab bertolak belakang serta saling bertentangan dengan dalil-dalil sebelumnya, disamping itu penggugat juga tidak cermat dalam menyusun gugatan, diawal menyebutkan pada angka 4 halaman 2 sejak tahun 1994 debeli dari Alm. Yunus Pore Ba, selanjutnya di angka 6 halaman 2 menyebutkan setelah objek perkara dimiliki langsung dikuasai sampai pada tahun 2019, sementara penggugat menyebutkan tahun 2013 samapi 2019 meminjamkan objek perkara kepada HASNA KOLOPITA, penggugat juga tidak menyebutkan HASNA KOLOPITA posisinya sebagai apa dalam KUD FAJAR PALELEH ?, kenapa bisa dipinjamkan ?, serta objek perkara apa yang dipinjamkan ?, apakah Lokasi ?, ataukah bangunan ?, atau benda lain milik koprasi, juga tidak jelas siapa yang meminjamkan ?, sebab KUD FAJAR PALELEH mustahil mendelegasikan dirinya untuk dipinjam, sebab lagi-lagi lembaga terebut benda mati yang didalamnya terdapat orang-orang, anggota dan atau pengurus yang bertanggung jawab serta menjalankan aktifitas perkoprasian, sehingga atas dalil tersebut sangat jelas ketidak jelasannya;

8. Bahwa namun pada sekitar awal tahun 2019 **PENGUGAT** kaget ternyata **HASNA KOLOPITA** diusir dari **Objek Sengketa a quo** oleh **TERGUGAT** bahwa terhadap dalil tersebut oleh karena HASANA KOLOPITA tidak berhak terhadap objek perkara tersebut adalah wajar jika Tergugat I memerintahkan untuk mengosonkan lokasi tersebut;

9. Bahwa selain mengusir **HASNA KOLOPITA** dari **Objek Sengketa a quo**, ternyata bangunan **Objek Sengketa a quo** juga di bongkar oleh **TERGUGAT I** bahwa terhadap dalil tersebut juga kabur tidak jelas bangunan apa yang dibongkar oleh Tergugat I ?, bangunan tersebut ukurannya berapa ?, apakah bangunan permanen ?, atau semi permanen, bangunan tersebut milik siapa ?, siapa yang membangun bangunan yang dimaksud ?, sejak kapan bangunan tersebut berdiri ?

10. Bahwa ternyata **TERGUGAT I** melakukan perbuatan tersebut, dikarenakan telah membeli **Objek Sengketa a quo** dari **TERGUGAT II**, terhadap dalil tersebut adalah benar karena Tergugat II mampu membuktikan kepemilikan objek perkara yang dimaksdud berdasarkan





sertifikat Hak Milik Nomor 00813, sehingga secara hukum sah adalah milik Tergugat II,----- BUKTI :T-02

**11.** Bahwa faktanya adalah **PENGUGAT** tidak pernah menjual **Objek Sengketa a quo** kepada siapapun termasuk **TERGUGAT II**; terhadap dalil tersebut adalah benar karena memang faktanya pengugat tidak berhak atas kepemilikan objek perkara tersebut;

**12.** Bahwa faktanya juga adalah **Alm. YUNUS PORE BA** tidak pernah menjual **Objek Sengketa a quo** kepada **TERGUGAT II**; terhadap dalil tersebut seharusnya jika memang benar pengugat pernah membeli lokasi dari Alm. Yunus Pore Ba, maka seharusnya pengugat Menggugat ahli waris dari Alm. Yunus Pore Ba. Terhadap pembelian objek yang dimaksud, bukan menggugat pemilik sah dari objek perkara yang dimaksud;

**13.** Bahwa oleh karenanya tanpa sepengetahuan, tanpa hak, dan tanpa seizin **PENGUGAT** maupun Pengurus Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh Periode sebelumnya, **TERGUGAT I** membeli **Objek Sengketa a quo** kepada **TERGUGAT II** dengan cara melawan hukum berdasarkan Pasal 584 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, terkait dalil tersebut sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 584 BW dikatakan: "*Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat dan karena penunjukkan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap benda itu*" bahwa terhadap objek perkara tersebut Tergugat II adalah pemilik sah secara hukum berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 00813, sehingga tidak ada hubungannya dengan pengugat maupun pengurus koprasi yang dimaksud, apalagi terhadap dalil tersebut hak kepemilikan menjadi ganda sebagaimana pengugat maksud yakni Penggugat dan Pengurus koprasi sebelumnya;

**14.** Bahwa selain itu ternyata ditemukan fakta bahwa **KEPALA DESA PALELEH** telah khilaf dan keliru dalam menerbitkan segala surat-surat yang menjadi syarat sehingga dikeluarkannya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00813/Paleleh tanggal 29 November tahun 2018 oleh **TERGUGAT III**, oleh karenanya dapat dimaknai bahwa segala surat-surat yang dikeluarkan **KEPALA DESA PALELEH** atas **Objek Sengketa a quo** adalah **Tidak Sah Menurut Hukum**, terhadap dalil gugatan tersebut adalah kekeliruan yang nyata yang tak terbantahkan dalam membuat suatu gugatan, sebab pengugat dalam posita pada poin tersebut



memasukan Kepala Desa Palele sebagai orang yang membuat surat-surat yang dapat terpenuhinya persyaratan pembuatan sertifikat Hak milik, sementara dalam gugatan penggugat hanya memasukan ROHLAN KOYANGSOW sebagai Tergugat I, SAMSUDIN BORAHIM Sebagai Tergugat II, dan KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BUOL sebagai TERGUGAT III, begitu-pun surat kuasa Penggugat tertanggal 01 juni 2020 Kepala Desa Paleleh tidak tersebut sebagai Tergugat sementara dalam posita tersebut menyebutkan Kepala Desa Paleleh khilaf dan keliru dalam menerbitkan segala surat-surat yang menjadi syarat sehingga dikeluarkannya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00813 sehingga atas dalil-dalil gugatan Penggugat tidak konsisten dan bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil lainnya, fakta tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (obscur libel);

**15.** Bahwa disisi lain ternyata juga ditemukan fakta bahwa **CAMAT PALELEH** menyatakan tidak pernah mengetahui serta menandatangani segala surat-surat yang menjadi syarat sehingga dikeluarkannya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00813/Paleleh tanggal 29 November tahun 2018 oleh **TERGUGAT III**, oleh karenanya dapat dimaknai bahwa segala surat-surat yang dikeluarkan **CAMAT PALELEH** atas **Objek Sengketa a quo** adalah **Tidak Sah Menurut Hukum**, terkait posita tersebut juga keliru dan tidak konsisten sebab Penggugat mengetahui Camat Paleleh tidak pernah menanda tangani surat-surat terkait objek perkara disisi lain Penggugat membenarkan bahwa ada surat-surat yang dikeluarkan oleh camat Paleleh dan menurut Penggugat bahwa surat-surat tersebut adalah tidak sah menurut hukum, oleh karena untuk membuktikan apakah surat-surat yang dikeluarkan oleh Camat Paleleh tersebut sah atau tidaknya ?, maka seharusnya dimasukan sebagai Turut Tergugat untuk membuktikan bahwa atas surat-surat tersebut apakah sah atau tidak menurut hukum maka harus dibuktikan di persidangan, bukan hanya berdasarkan asumsi Penggugat yang tidak berdasar, sehingga dengan tidak dimasukkannya Camat Paleleh sebagai Tergugat maka gugatan penggugat dinyatakan kurang pihak serta kabur menurut hukum;

**16.** Bahwa adapun **TERGUGAT II** menjual **Objek Sengketa a quo** kepada **TERGUGAT I** karena faktanya adalah bahwa **TERGUGAT II** merasa memiliki **Objek Sengketa a quo** berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00813/Paleleh tanggal 29 November tahun 2018 yang dikeluarkan oleh **TERGUGAT III**, terkait dalil tersebut Penggugat mengakui dan membenarkan tindakan Tergugat II dan Tergugat I adalah benar serta sah kepemilikannya dan objek perkara tersebut adalah sah



menurut hukum menjadi kepemilikan tergugat II yang di jual kepada tergugat I, yang tidak ada hubungannya dengan Penggugat;

17. Bahwa oleh karena didasari hal tersebut, kemudian **PENGUGAT** melalui **JUNAIT S. RASYID, S.Sos** (Anggota KUD Fajar Paleleh) mengajukan Surat Pengaduan kepada **TERGUGAT III**, terkait hal tersebut juga keliru sebab KUD Fajar Paleleh adalah lembaga yang didalamnya terdapat ketua sebagai orang yang berkapasitas bertindak untuk dan atas nama kepentingan KUD yang dimaksud, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh penggugat, serta anggota KUD Fajar Paleleh yang dimaksud juga tidak berdasar, dan pengaduan tersebut salah alamat seharusnya penggugat mengadukan ke pihak kepolisian atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh para Tergugat;

18. Bahwa berdasarkan Surat Pengaduan tersebut kemudian **TERGUGAT III** memediasi **PENGUGAT** dengan diwakili oleh **JUNAIT S. RASYID, S.Sos** dan **HALID AL HADAR** serta **TERGUGAT I, TERGUGAT II, CAMAT PALELEH** dan **KEPALA DESA PALELEH** dengan tidak mendapatkan penyelesaian yang tuntas. Oleh karenanya telah sangat jelaslah perbuatan **PARA TERGUGAT** merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** karena telah menimbulkan kerugian baik *materil* maupun *immateral* terhadap **PENGUGAT** sehingga **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** diwajibkan membayar ganti rugi kepada **PENGUGAT** berdasarkan Pasal 1365, 1366 dan 1367 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, terkait dalil tersebut juga tidak berdasar yakni **JUNAIT.S. RASYID S.Sos,dan HALID AI HADAR** untuk hadir dalam mediasi serta tidak jelas persoalan apa yang menjadi pokok mediasi ?, tempat dan tanggalnya juga tidak jelas serta tidak dijelaskan apa hasil dari mediasi yang dimaksud ?, siapa yang memediasi ?, selanjutnya dalam posita tersebut menyebutkan pihak-pihak terkait yakni Camat Paleleh dan Kepala Desa Paleleh artinya kedua pejabat tersebut yakni Kepala Desa Paleleh dan Camat Paleleh terlibat dalam urusan administrasi terkait objek perkara namun Penggugat tidak memasukkannya sebagai pihak, sehingga dalil tersebut bisa dipastikan kekurangan pihak, ( Vide:Putusan Mahkamah Agung RI No. 78 K/ Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 ) yang menegaskan “ **Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima**, selanjutnya penggugat menuduh para tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum namun sangat disaksingkan Penggugat hanya berasumsi tidak mampu menguraikan perbuatan melawan hukum yang dimaksud serta kerugian Imateril maupun materil juga tidak jelas;



19. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka telah sangat jelaslah bahwa perbuatan hukum **TERGUGAT III** tersebut telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik terutama Azas kecermatan dan ketelitian atau hati-hati sebagaimana dimaksud Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dikarenakan segala surat-surat yang dikeluarkan **KEPALA DESA PALELEH** dan **CAMAT PALELEH** yang menjadi syarat dikeluarkannya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00813/Paleleh tanggal 29 November tahun 2018 adalah **Tidak Sah Menurut Hukum**, dengan demikian Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00813/Paleleh tanggal 29 November tahun 2018 patut untuk dicabut oleh **TERGUGAT III**, terkait dalil tersebut membenarkan bahwa Kepala Desa Paleleh dan Camat Paleleh adalah terlibat dalam melahirkan sertifikat yang dimaksud oleh karena sebagaimana yang kami sebutkan diatas pada poin 18 dalil-dalil yang dijadikan gugatan tersebut kurang cermat serta gugatan tersebut kekurangan pihak sehingga berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No. 78 K/ Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 tersebut diatas gugatan Penggugat kabur, serta tidak beralasan hukum untuk dikabulkan;

20. Bahwa adapun kerugian **PENGGUGAT** baik secara *materil* maupun *immateril* atas dikuasanya tanah **Objek Sengketa a quo** serta dirusaknya bangunan **Objek Sengketa a quo** dengan rincian sebagai berikut : Kerugian Materil Rp.114.800.000,00, Kerugian Immateril Rp. 1.000.000.000,00 + TOTAL Rp. 1.114.800.000,00, terhadap dalil tersebut juga mengada-ada bangunan yang dirusak juga tidak jelas bangunan apa ?, ukuran serta jenisnya tidak jelas sehingga atas dalil tersebut sangat nampak jelas dalil-dalil tersebut dipaksakan yang tidak berdasar, begitupun kerugian-kerugian yang dimaksud penggugat hanya mengada-ada;

21. Bahwa agar **PENGGUGAT** tidak mengalami kerugian yang begitu besar, maka **PENGGUGAT** juga memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap barang bergerak maupun barang tidak bergerak milik **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**, terkait dalil tersebut juga harus dikesampingkan karena dalil-dalil tersebut adalah satu kesatuan yang tak terpisahkan yang saling berhubungan sehingga jika dalil-dalil tersebut kabur tidak berdasar hanya mengada-ada dan berasumsi maka terkait dalil tersebut diatas harus di tolak sebagaimana **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 121/K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972**, juga telah ditegaskan syarat untuk mengajukan sita jaminan (*conservatoir beslag*), juga harus memenuhi syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana



diatur dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 5 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975;**

**22.** Bahwa **PENGUGAT** khawatir nantinya **TERGUGAT I** maupun **TERGUGAT II** akan menjual atau memindahtangankan **OBJEK SENGKETA a quo** Pihak Lain, oleh karenanya untuk menjamin gugatan **PENGUGAT** tidak sia-sia, maka **PENGUGAT** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar segala macam surat-surat atas nama **TERGUGAT I** maupun **TERGUGAT II** dan/atau Pihak Lain atas **OBJEK SENGKETA a quo** adalah **TIDAK SAH Menurut Hukum** terkait dalil tersebut penggugat tidak perlu mengajari hakim yang mulia yang memeriksa perkara tersebut, sebab sah atau tidaknya surat yang dimaksud harus melalui pembuktian dipersidangan bukan berdasarkan keinginan, sehingga atas dalil tersebut juga harus dikesampingkan karena tidak berdasar untuk dikabulkan;

**23.** Bahwa untuk menjamin agar gugatan **PENGUGAT** tidak sia-sia, maka **PENGUGAT** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menghukum **PARA TERGUGAT** untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara *a quo*; terkait posita tersebut Tergugat I dan Tergugat II adalah warga Negara Indonesia yang taat hukum yang tidak punya catatan pelanggaran hukum baik secara pidana maupun keperdataan, Para Tergugat senantiasa menjunjung tinggi putusan pengadilan, sehingga posita tersebut juga harus dikesampingkan

**24.** Bahwa **PENGUGAT** juga khawatir nantinya **PARA TERGUGAT** akan terlambat melaksanakan putusan ini, oleh sebab itu **PENGUGAT** menuntut pula kepada **PARA TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari kepada **PENGUGAT** atas keterlambatan pelaksanaan putusan ini sampai keputusan ini berkekuatan hukum tetap, Terhadap dalil tersebut tidak beralasan hukum untuk dikabulkan;

**25.** Bahwa oleh karena **Gugatan a quo** didasari dengan bukti yang kuat, sehingga untuk menghindari kerugian yang lebih besar dari **PENGUGAT**, olehnya itu wajar dan beralasan hukum jika putusan *a quo* dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding ataupun kasasi, terkait dalil tersebut sangat prematur dan bertentangan dengan pasal 191 ayat(1)RBg, Jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI. Nomor 04 Tahun 2001, Jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI. Nomor 03 Tahun Tahun 2000, Jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI. Nomor 03 Tahun 1978;

**A. GUGATAN KURANG PIHAK DAN TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM;**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam gugatan PENGUGAT terdapat pihak yang seharusnya dijadikan Turut tergugat yakni KEPALA DESA PALELEH yang mengeluarkan rekomendasi atau surat-surat kepemilikan tanah, CAMAT PALELEH yang ikut mengetahui surat-surat yang ditanda tangani oleh kepala Desa Paleleh, serta AHLI WARIS Dari Alm. YUNUS PORE BA;

2. Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata, **gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima, Putusan** Mahkamah Agung RI No. 78 K/ Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975, Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976;

3. Bahwa oleh karena **tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I,II dan III, maka Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat terhadap objek perkara**, hal tersebut dibuktikan penggugat sendiri lewat pengajuan akta pendirian KUD Fajar Paleleh tahun 2019 pada Notaris Helmi Alatas, sementara menurut penggugat sendiri KUD Fajar Paleleh berdiri di tahun tahun 1978, begitu pun pengakuan pengguagat sebagai ketua koprasi tidak didukung oleh fakta, apakah penggugat sendiri mengangkat dan menunjuk dirinya sendiri selaku ketua KUD Fajar Paleleh ?, ataukah ada hasil rapat anggota yang menunjukan tentang itu ?, oleh karenanya dalam Hukum Acara Perdata dijelaskan bahwa Gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain. (Vide;Putusan **Mahkamah Agung RI Nomor 294/K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971:**

4. Bahwa Penggugat tidak menyebutkan peranan masing-masing dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, begitu juga Penggugat dasar hukum kepemilikan objek perkara mulai dari Alm. YUNUS PORE BA hingga dasar hukum kepemilikan Penggugat, sehingga apa yang mendasari dijadikannya suatu Objek perkara dalam menentukan apakah seseorang itu dikatakan Tergugat atau Turut tergugat adalah kekeliruan yang nyata dalam membuat gugatan?, sehingga Penggugat tidak ada hubungannya dengan objek perkara yang digugat serta tidak jelas status kepemilikan objek perkara yang diajukan dalam gugatan sehingga haruslah dikesampingkan;

## A. GUGATAN TIDAK MEMENUHI PASAL 1365 KUH PERDATA;

1. Bahwa gugatan Penggugat telah keliru ditujukan kepada TERGUGAT I (**SAMSUDIN BORAHIM**)dan TERGUGAT II(**ROHLAN KOYANGSOW**) bahwa yang dimaksud Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"),



dalam Buku III BW, pada bagian “Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang”, yang berbunyi: **“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”** Menurut Rosa Agustina, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117*, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

**Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, Bertentangan dengan hak subjektif orang lain, Bertentangan dengan kesusilaan, Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;** ke 4 Syarat tersebut tidak ditemukan dalam perkara yang diajukan oleh penggugat;

2. Bahwa gugatan Penggugat mengada-ada, sebab penggugat **JAFAR D. BINOL/mengaku selaku ketua Koprasi Unit Desa Fajar Paleleh**) tidak jelas apakah objek perkara yang dimaksud adalah milik **KOPRASI UNIT DESA (KUD) FAJAR PALELEH** sejak berdirinya koprasi yang dimaksud ?, karena menurut penggugat objek perkara a quo telah dibeli dari Alm.YUNUS PORE BA pada tahun 1994 melalui pengurus lama koprasi unit desa (KUD) fajar paleleh, pengurus lama yang dimaksud juga tidak jelas di tahun berapa pengurus lama itu, sebab pengurus koprasi selalu berganti dalam setiap periodenya, dan setiap pergantian pasti pengurus baru akan jadi pengurus lama, dan jika memang penggugat membeli objek perkara yang dimaksud, berdasarkan apa ?,dibeli berapa ?, serta bukti-bukti kepemilikan, baik penjual maupun pembeli waktu itu, hal ini penggugat tidak mampu uraikan dalam gugatannya, apalagi nanti di tahun 2019 akta pendirian koprasi tersebut dibuat itupun tidak memenuhi ketentuan perundang-undangan;

### III. DALAM REKONVENSI;

Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi dan jawaban tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekonvensi, Para Tergugat dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi;

1. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah milik Tergugat II Konvensi yang dijual kepada Tergugat I dalam Konvensi sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 00813/Paleleh dengan luas 1.374 M2 berdasarkan surat ukur Nomor



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: 000621/Des.paleleh/2018 tertanggal 24 Mei 2018 yang terletak di Desa Paleleh, Kecamatan Paleleh, Kabupaten Buol, Provinsi Sulawesi Tengah, Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Asma Kamaru, Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Trans Sulawesi, Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan desa, Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Yakob Tumbio dan Tanah Rohlan Koyangso;

2. Bahwa asal muasal tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah tanah milik Penggugat II Dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi yang merupakan tanah warisan dari orang tua Samsudin Borahim sebagai mohar perkawinan dari bapaknya yakni Almarhum BORAHIM kepada Ibunya Almarhuma SITTI SAMA pada tahun 1927;
3. Bahwa pada tahun 1966 pemerintah buol Tolitoli (dahulu) meminjam lokasi tersebut untuk dijadikan kantor kecamatan, oleh karena lokasi tersebut hanya bersipat peminjaman bukan kepemilikan sehingga oleh Almarhum BORAHIM dipinjamkan kepada Pemerintah Buol Tolitoli hingga kemudian sampai tahun 2018;\
4. Bahwa pada tahun 2018 pemerintah kecamatan Paleleh melalui Alm. Yunus Pore Ba, mengembalikan lokasi yang dimaksud kepada ahli waris yang sah yakni Terggugat II dalam Konvensi/penggugat II dalam Rekonvensi sebagaimana surat pernyataan yang dibuat Alm. Yunus Pore tertanggal 18 April 2018; ----- BUKTI (PR-01)
5. Bahwa setelah lokasi tersebut dikemablikan kepada ahli waris yang sah yakni Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi mengurus surat-surat tanah yang dimaksud termasuk memohonkan kepada kantor Badan Pertanahan Kabupaten Buol/Tergugat III dalam Konvensi untuk dibuatkan sertifikat hak milik, maka pada tahun 2018 Badan pertanahan Kabupaten Buol mengeluarkan sertifikat Hak milik sebagaimana yang tersebut diatas; ===== (Bukti Pr: 02.03)
6. Bahwa Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi selaku ahli waris dari Alm. Borahim, Bahwa terhadap objek perkara yang dimaksud tidak pernah dijual kepada siapapun termasuk kepada KUD Fajar Paleleh sehingga atas Gugatan Penggugat Konvensi tidak berdasar, apalagi Penggugat Konvensi Tergugat Rekonvensi tidak bisa membuktikan jual beli objek perkara yang dimaksud;
7. Bahwa gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tersebut sangat tidak berdasar dan sangat mengada – ada, karena untuk membuktikan bahwa sertifikat Hak Milik tersebut tidak berkekuatan hukum haruslah melalui pembuktian di pengadilan



atau dokumen apapun itu haruslah dilakukan upaya hukum Pidana terlebih dahulu, sehingga mempunyai keputusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa proses Lahirnya Hak Milik 000621/Des.paleleh/2018 tertanggal 24 Mei 2018 terdapat penipuan, pemalsuan dokumen Hal ini merujuk pada ketentuan sebagaimana di nyatakan dalam Pasal 138 ayat (1) dan ayat (8) HIR yang menyatakan :

*"Jika salah satu pihak membantah kebenaran surat keterangan yang diajukan oleh lawannya, maka Pengadilan Negeri dapat memeriksa hal itu, dan sesudah itu ia akan memberikan keputusan, apakah surat yang dibantah itu boleh dipakai atau tidak dalam perkara itu"*

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas menandakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi mempunyai ihtikad buruk, hal ini diperkuat dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada Pengadilan Negeri Buol dengan nomor perkara 01/Pdt.G/2020/PN.Bul tertanggal 21 Januari 2020 namun seiring berjalannya proses persidangan Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi mencabut kembali gugatannya tanpa persetujuan dari Tegugat Konvensi /Penggugat Rekonfensi sekalipun pun itu adalah hak Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvesi, dan setelah gugatan tersebut dicabut barulah Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvesi diam-diam mengurus Akta pendirian Koprasi KUD Fajar Paleleh Nomor 43 tanggal 19 November 2019 di hadapan Notaris HELMI ALATAS dan setelah Akta Pendirian KUD Fajar Paleleh terbit sekalipun itu tidak memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan, barulah Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvesi mengajukan gugatan kemabali dengan nomor perkara 05/Pdt.G/2020/PN.Bul, tertanggal 20 Agustus 2020 yang menjadikan Akta Pendirian Koprasi tersebut sebagai satu-satunya bukti surat yang tidak sah yang saat ini menjadi perkara di pengadilan Negeri Buol;
9. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut sangat merugikan Tergugat Konvesi/Penggugat Rekonvensi dalam mengajukan gugatan tersebut dimana Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvesi mengalami kerugian Materi senilai Rp.100.000.000 (sertus Juta Rupiah) dan kerugian imateril yang jika ditaksir sekitar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh Milyar Rupiah) diakibatkan para Penggugat Rekonvensi/tergugat Konvensi karena malu dilingkungannya baik lingkungan keluarga serta lingkungan sosial, para penggugat Rekonvensi/tergugat Rekonvensi Frustasi



serta tidak bisa hidup nyaman dan tidak bisa bekerja menjalankan bisnisnya serta beberapa usahanya yang lain, mengalami sakit-sakitan karena frustrasi sehingga harus bolak balik untuk berobat di dokter/Rumah sakit yang jika disesuaikan dengan kerugian Imateril tersebut diatas adalah pantas dan sesuai;

10. Bahwa perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat rekonsensi terhadap perkara tersebut adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang kami sebutkan pada eksepsi dan jawaban selaku tergugat konvesni;

#### **IV. DALAM POKOK PERKARA;**

Bahwa semua Eksepsi dan bantahan TERGUGAT I DAN TERGUGAT II Penggugat Rekonsensi/Tergugat Rekonsensi kemukakan pada bagian Eksepsi dan jawaban merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II Penggugat Rekonsensi/Tergugat Rekonsensi Menolak dengan Tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat Konvensi Tergugat Rekonsensi kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh para Penggugat Rekonsensi;
2. Bahwa Tergugat I dan Tertgugat II Penggugat Rekonsensi/para Tergugat Konvensi tidak menanggapi dalil-dalil Penggugat Konvensi/tergugat rekonsensi yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat I dan Tergugat II para Tergugat Konvensi ;
3. Bahwa penggugat Konvensi yang mengatas namakan serta meposisikan dirinya sebagai ketua Koprasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh hanya untuk kepentingan pribadi penggugat Konvensi bukan kepentingan Koprasi yang dimaksud, sehingga atas kalaim itu bertindak seolah-olah mewakili seluruh kepentingan Para Anggota KOPRASI UNIT DESA (KUD) FAJAR PALELEH, padahal Gugatan penggugat konvensi yang mengatas namakan KOPRASI UNIT DESA (KUD) FAJAR PALELEH tanpa sepengetahuan para anggotanya, sehingga Penggugat konvensi mengajukan Gugatan a quo, sama sekali tidak ada hubungannya dengan Koprasi yang dimaksud;
4. Bahwa gugatan penggugat konvensi sebagai perwakilan Koprasi yang dimaksud adalah mengada-ada, persoalan tersebut tidak pernah dimusyawarkan dengan para anggota lainnya yang juga punya kepentingan dengan koprasi yang dimaksud;\_
5. Bahwa penggugat konvensi mengklaim memiliki bangunan seluas 1.374,M<sup>2</sup> diatas objek perkara yang dimaksud tidak jelas bangunan apa yang dimaksud, siapa yang mendirikan bangunan, bangunan berbentuk apa dimaksud, apakah berdasar IMB atau surat-surat





lainnya, gugatan penggugat konvensi sangat jelas ketidak jelasannya, sehingga tidak berdasar hukum, begitu juga luas objek yang dimaksud tidak berdasar, hanya mengada-ada, sebab luas yang dimaksud tidak punya pijakan hukum untuk mengetahui luasan yang dimaksud, hanya berdasarkan klaim dan perasaan penggugat konvensi;\_

6. Bahwa penggugat konvensi juga tidak menyebutkan berapa harga dari objek perkara, jika benar-benar tanah tersebut dibeli dari Alm. YUNUS PORE BA. serta tidak dibuktikan dengan surat-surat pembelian Kwintansi/akta jual beli serta surat-surat lainnya yang sah menurut hukum, sehingga hal mana penggugat konvensi sebutkan memperoleh objek sengketa dengan cara yang baik dan benar menurut hukum adalah tidak mendasar dan justru tidak benar serta bertentangan dengan hukum;

7. Bahwa pernyataan-pernyataan penggugat konvensi dalam gugatannya yang menyebutkan objek perkara dibeli dari Alm.YUNUS PORE adalah kebohongan yang nyata, sebab Alm.YUNUS PORE semasa hidupnya pernah membuat pernyataan yang pada intinya diatas objek perkara yang dimaksud para penggugat adalah Ex Kantor Camat Paleleh bukan kantor koprasi Unit desa (KUD) Fajar Paleleh, dan objek perkara a quo telah dikembalikan kepada ahli waris pemilik awal yakni SAMSUDIN BORAHIM;

----- BUKTI (T-04)

8. Bahwa semua posita dan petitum gugatan para penggugat adalah mengada-ada, tidak mendasar dan tidak jelas, saling bertentangan, tidak cermat serta tidak konsisten, sehingga haruslah ditolak;

**C. DALAM EKSEPSI;**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari para Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi/para Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*);
3. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

**D. DALAM KONVENSI;**

1. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya terhadap para Tergugat Konvensi atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi terhadap para Tergugat Konvensi tidak dapat diterima ( *Niet Ontvankelijk Veklaard*);
2. Menyatakan Hukum Akta Pendirian Koprasi Nomor 43 tanggal 19 November 2019 yang dikeluarkan oleh Notaris HELMI ALATAS



terhadap Akta Pendirian **KUD Fajar Paleleh** tidak sah dan tidak berkuatan hukum mengikat;

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

Jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya ( Ex aequo et bono);

**E. DALAM REKONVENSI;**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi terhadap Akta Pendirian KUD FAJAR PALELEH yang dibuat oleh Notaris HELMI ALATAS Tidak sah dan tidak berkekuatan Hukum mengikat dengan segala konsekwensinya;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Materil senilai Rp.100.000.000 (sertus Juta Rupiah) dan kerugian Imateril senilai Rp. 10.000.000.000 (sepuluh Milyar Rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya terhadap jawaban gugatan tersebut, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan replik dalam proses persidangan yang digelar secara online pada tanggal 2 November 2020 dan selanjutnya terhadap Replik tersebut Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Duplik, juga dalam persidangan yang digelar secara online pada tanggal 9 November 2020;

Menimbang, bahwa sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam mekanisme persidangan secara online pada hari Rabu, tanggal 17 Februari 2021, hanya Pihak Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II yang mengunggah dokumen kesimpulan, sedangkan dari Pihak Kuasa Hukum Penggugat tidak mengunggah dokumen kesimpulan apapun untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim;

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 yang pada pokoknya adalah mengenai permintaan Penggugat agar dinyatakan sebagai Pemilik yang sah secara hukum atas objek sengketa karena telah membeli objek sengketa dari Junus Pore dan perbuatan Tergugat I serta Tergugat II atas objek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil yang ia nyatakan dalam gugatannya sebagaimana hal yang telah tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalilnya telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. 1 (satu) bendel Fotocopy akta Pernyataan Keputusan Rapat Anggota Khusus Koperasi Unit Desa Fajar Paleleh Nomor 43 tanggal 19 November 2019, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda bukti ..... **P-1;**
2. 1 (satu) buah Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor AHU-0000400.AH.01.26 Tahun 2019 tertanggal 19 November 2019, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda bukti ..... **P-2;**
3. 1 (satu) bendel Fotocopy Keputusan DPRD Kabupaten Daerah Tingkat II Buol-Toli-Toli Nomor 07/Kpts/DPRD/1987 tentang Persetujuan Penjualan Rumah Golongan III Milik Daerah berikut serta Lampiran keputusan tersebut, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda bukti ..... **P-3;**
4. 1 (satu) bendel Fotocopy Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 012.52-164 tentang Pengesahan Penjualan Rumah Golongan III Beserta Ganti Rugi Atas Tanahnya Milik Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Buol Toli Toli berikut serta Lampiran keputusan tersebut, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda bukti ..... **P-4;**
5. 1 (satu) buah Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 25 Maret 2019, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda bukti ..... **P-5;**



6. 1 (satu) buah Fotocopy Surat Pinjaman tertanggal 05 Februari 2013, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda bukti

..... **P-6;**

7. 1 (satu) buah Fotocopy Surat KUD Fajar Paleleh tertanggal 6 Februari 2013, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda bukti

..... **P-7;**

8. 1 (satu) buah Fotocopy Surat Pernyataan Kepala Desa Paleleh tertanggal 23 April 2019, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen selanjutnya diberi tanda bukti

..... **P-8;**

9. 1 (satu) buah Fotocopy Surat Penegasan Camat Paleleh tertanggal 24 April 2019, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda bukti

..... **P-9;**

10. 1 (satu) buah Fotocopy Surat Keterangan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buol tertanggal 8 Mei 2019, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda bukti

..... **P-10**

11. 1 (satu) bendel Fotocopy Notulen Mediasi Nomor : 8.600.13/72.05/VI/2019 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buol tertanggal 19 Juni 2019, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda bukti

..... **P-11**

Menimbang, bahwa karena semua alat bukti surat tersebut di atas telah diberi meterai cukup dan sudah dinazegellen, kemudian telah dicocokkan dengan data pembandingnya, maka semua bukti surat tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan dapat dipertimbangkan oleh hakim untuk menjatuhkan putusan;

Menimbang, bahwa alat bukti surat bertanda P-1, P-2, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10 dan P-11 telah diperiksa oleh majelis hakim dan telah nyata sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk alat bukti surat bertanda P-4 dan P-4 adalah fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat, Kuasa Hukum Penggugat juga telah mengajukan 6 (enam) orang saksi yaitu :

**1. SAKSI FARIDA LENGKOAN**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi menyatakan tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pemohon;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa suaminya adalah pensiunan PNS yang telah pensiun dan pernah ditempatkan sebagai sekretaris camat (SEKCAM) Paleleh
- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa itu dahulunya adalah Bangunan Kantor Kecamatan Paleleh dan suami saksi yang bernama Yunus Pore pernah bekerja di kantor tersebut sebagai Sekretaris Kecamatan dan selanjutnya Kantor tersebut beralih kepemilikan kepada suami saksi;
- Bahwa saksi menuturkan, objek sengketa itu kemudian beralih kepemilikan kepada suami saksi Yunus Pore dengan cara DEM (Privatisasi aset daerah) dilakukan dengan cara dipotong gaji tiap bulannya;
- Bahwa saksi mengetahui, Yunus Pore yang merupakan suaminya pernah menjual rumah objek sengketa tersebut kepada laki-laki yang bernama Mahmud Butudoka sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) atas nama KUD Fajar Paleleh;
- Bahwa saksi memastikan, suaminya semaasa hidupnya dan saksi sendiri sampai saat ini tidak pernah menjual objek sengketa kepada orang lain selain Mahmud Butudoka;
- Bahwa saksi mengetahui, transaksi penyerahan uang terjadi di rumah pribadi tempat tinggal saksi bersama suami saksi yang kini telah wafat;
- Bahwa yang saksi inget, sejak tahun 1980-an dan suami saksi sudah menjabat sebagai Sekretaris Kecamatan Paleleh;
- Bahwa yang saksi ingat, kala itu Camat Paleleh bernama Arif Lamaka;
- Bahwa semasa suami saksi menjabat di Paleleh, tinggal di area objek sengketa, karena keluarga mereka kala itu tidak memiliki rumah tempat tinggal di Paleleh;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul bangunan itu, karena yang saksi tahu saat pertama kali pindah rumah tempat tinggal di sana sudah berupa bangunan kantor Camat Paleleh;
- Bahwa yang saksi tahu penjualan rumah tersebut kepada Mahmud Butudoka terjadi pada tahun 1994;
- Bahwa saksi tahu bukti penjualannya ada, namun tidak dipegang oleh saksi melainkan sudah diserahkan kepada Mahmud Butudoka dan tidak ada lagi pada suami saksi maupun saksi
- Bahwa Saksi mengetahui alasan menjual rumah objek sengketa tersebut pada tahun 1994, karena suami saksi Yunus Pore sudah pindah tugas;
- Bahwa saksi memastikan ia membeli rumah tersebut sekaligus





dengan tanahnya;

- Bahwa saksi tinggal di Paleleh sejak tahun 1980 sampai dengan tahun 1988;
- Bahwa yang saksi tahun kapasitas Mahmud Butudoka membeli lokasi objek sengketa dari suami saksi, karena saat itu Mahmud Butudoka merupakan pimpinan KUD Fajar Paleleh;
- Bahwa setau saksi tidak pernah ada orang yang keberatan atas jual beli tanah itu;
- Bahwa yang menandatangani kwitansi transaksi jual beli rumah tersebut hanyalah suami saksi yang bernama Yunus Pore;
- Bahwa saksi tidak dilibatkan dalam penandatanganan, namun ia mengetahui sendiri adanya penyerahan uang sejumlah Rp5.000.00,00 (lima juta rupiah) kepada suami saksi;
- Bahwa saksi merasakan sendiri, uang jatahnya dari suami berkurang untuk operasional rumah tangga karena gaji suaminya setiap bulan dipotong untuk membayar cicilan rumah Paleleh;
- Pada tahun 2000-an saksi sempat pernah melintas di area tersebut, dan menjumpai keadaan bangunannya masih lama seperti yang dulu tapi untuk keadaan lokasi objek sengketa saat ini seperti apa, saksi tidak pernah mengetahui sendiri;

Terhadap keterangan saksi ini Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, dan Tergugat II akan menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

**2. SAKSI SYAMERDAN MANGGI, S.E.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui kapasitas dirinya dihadirkan sebagai saksi terkait Masalah sengketa hak milik tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Desa Paleleh Kecamatan Paleleh Kabupaten Buol;
- Bahwa saksi sebagai PNS pernah ditempatkan di wilayah Paleleh h sampai tahun 1992, dan pernah sama-sama dengan pak Yunus ditahun 1980-an
- Bahwa era tahun 1994 saksi menuturkan Pak Yunus Pore sudah menjabat sebagai sebagai Camat di Dondo dan pada suatu waktu sempat bertemu Mahmud Butudoka dan minta kepadanya untuk menyelesaikan biaya rumah tersebut kepada Almarhum;
- Bahwa saksi mengetahui tanah objek sengketa telah pernah dibeli dari Almarhum Yunus Pore dan yang saksi tahu yang membeli rumah tersebut adalah KUD. Almarhum Yunus Pore pernah berkata sendiri pada saksi dan saksi mendengar sendiri Yunus Pore berkata : “yang beli itu Mahmud Butudoka selaku Mananger Koperasi”;
- Bahwa Jabatan Mahmud Butudoka pada saat itu sebagai PKL



(pekerja Koperasi) Lapangan);

- Bahwa saksi tahu sekitar tahun 1979-1982 pada waktu saya masih SMP yang ada diobjek sengketa tersebut tidak ada bangunan;
- Bahwa di Paleleh, saksi ditugaskan untuk membina dan mengawasi jalannya roda kegiatan beroperasinya koperasi;
- Bahwa sebelum menetap di area yang kini sebagai objek sengketa, sebelumnya kantor KUD berpindah-pindah, namun masih sekitaran Desa Paleleh;
- Bahwa sebelum Mahmud Butudoka, saksi pernah menjabat sebagai Menejer koperasi tahun 1982-1992, barulah kemudian ia diganti oleh orang yang bernama Junaid lalu Mahmud Butudoka;

Terhadap keterangan saksi ini Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, dan Tergugat II akan menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

**3. SAKSI SYAPRUDIN B. SYAHBUDDIN**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui dirinya dihadirkan sebagi saksi bertalian dengan Masalah sengketa hak milik tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Desa Paleleh Kecamatan Paleleh Kabupaten Buol;
- Saksi mmenjabat Kepala Desa Paleleh sejak tahun 2017;
- Saksi pernah menerbitkan SKPT untuk objek sengketa itu atas nama Samsudin Borahim, namun kemudian saksi menyadari kekhilafannya dan ia pun menerbitkan surat permintaan maaf sekaligus meralat bahwa tanah itu sejatinya Nerada dalam penguasaan koperasi
- Bahwa yang saksi tahu syarat diterbitkannya SKPT adalah ada permohonan, surat pernyataan, saksi-saksi, KTP dan Kartu Keluarga
- Bahwa yang saksi tahu Kepala Desa bisa membatalkan SKPT;
- Bahwa saksi meralat SKPT nya yang pertama, karena ia baru tahu belakangan bahwa itu menjadi masalah setelah berkoordinasi dengan banyak pihak;
- Bahwa saksi tidak pernah datang dan memeriksa lokasi tanah sebelum menerbitkan SKPT
- Bahwa saksi menandatngani SKPT atas nama Samsudin Borhami, adalah karena ia merasa segan atau sungkan menolak permintaan Ramli yang datang menguruskan SKPT itu;
- Bahwa saksi tidak pernah didatangi langsung oleh Samsudin Borahim tatkala menerbitkan SKPT atas nama Samsudin Borahim;
- Bahwa saksi menandatangani SKPT atas nama Samsudin Borahim, karena ia kenal Ramli sebagai PNS Kecamatan Palaleh, namun bukan atasan saksi. Ramli mengatakan “bapak harus tanda tangan dokumen ini karena ini bukan milik Koperasi”;



- Bahwa saksi tidak mengenal Samsudin Borahim karena bukan penduduk Desa Paleleh, sedangkan Rohlan mengenalnya karena merupakan penduduk Desa Paleleh;
- Bahwa di desa yang ia pimpin belum memiliki catatan buku leter C tentang riwayat tanah yang ada di area desa Paleleh;
- Bahwa saksi pernah mempertemukan Penggugat dan para Tergugat untuk bermusyawarah di kantor Camat Paleleh;
- Saksi dalam menerbitkan SKPT atas nama Samsudin Borahim, tidak dalam keadaan tertekan ataupun diancam dan tidak pula menerima sepeserpun uang;

Terhadap keterangan saksi ini Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, dan Tergugat II akan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

**4. SAKSI HASNA KOLOPITA**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui dihadirkan sebagai saksi bertalian dengan masalah sengketa hak milik tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Desa Paleleh Kecamatan Paleleh Kabupaten Buol;
- Bahwa saksi pernah tinggal di area lokasi objek sengketa sejak tahun 2013 sampai 2018;
- Bahwa saksi bisa tinggal disitu, karena mengajukan izin pinjam untuk dipakai tempat tinggal secara tertulis dari kepada pengurus koperasi
- Bahwa saksi bisa tinggal di situ, atas izin tertulis dari pengurus koperasi yang ditandatangani Rajab Mangge;
- Bahwa saksi tinggal di sana tanpa dipungut biaya oleh pengurus koperasi, namun saksi membayarkan PBB-nya lokasi itu setiap tahunnya sebesar Rp. 66.000;
- Bahwa saksi mengetahui PBB lokasi itu tercatat atas nama Koperasi Unit Desa Fajar Paleleh;
- Bahwa selama saksi tinggal di sana, tidak ada aktivitas atau kegiatan perkantoran kopeasi yang dilaksanakan di sana;
- Bahwa yang saksi lihat sendiri, bangunan yang dulu ia tempati berikut serta bangunan asli dari objek sengketa kala itu, kini telah rusak dan telah tiada lagi karena sudah dibangun menjadi ruko
- Bahwa saksi menyatakan tidak lagi tinggal di sana karena ada yang mengusirnya karena mengaku sebagai pemilik tanah

Terhadap keterangan saksi ini Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, dan Tergugat II akan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

**5. SAKSI YUSAKIL**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :



- Bahwa saksi mengetahui dihadirkan sebagai saksi bertalian dengan masalah sengketa hak milik tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Desa Paleleh Kecamatan Paleleh Kabupaten Buol;
- Bahwa masa kecil saksi tinggal di seberang tanah objek sengketa dan sampai kini, saudara saksi masih tinggal di seberang objek sengketa
- Bahwa saksi tinggal di sana, karena ayahnya juga sama dengan Yunus Pore dan mendapat jatah dem tanah beserta rumah
- Bahwa saksi pernah melihat sendiri, ayahnya yang bernama D.M. Jusuf juga pernah memegang surat Keputusan DPRD Buol Toli Toli dan juga surat Keputusan MENDAGRI tentang pelepasan aset rumah dan tanah milik Negara untuk pegawai negeri sipil
- Bahwa yang saksi tahu dulunya di area lokasi ada tanaman buah, namun tidak ada pihak yang memanen hasil dari tanaman itu

Terhadap keterangan saksi ini Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, dan Tergugat II akan menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

**6. SAKSI SURYADI, S.H.** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui dihadirkan sebagai saksi bertalian dengan masalah sengketa hak milik tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Desa Paleleh Kecamatan Paleleh Kabupaten Buol;
- Bahwa saksi adalah PNS pada instansi inspektorat PEMKAB Buol
- Bahwa saksi hadir di sidang sehubungan dengan instansi tempatnya bekerja menerima aduan dari masyarakat tentang adanya tindakan pelanggaran kode etik PNS yang diduga telah dilakukan oleh PNS PEMKAB Buol;
- Bahwa saksi adalah orang yang menindak lanjuti dengan melakukan penelusuran dokumen-dokumen terkait dengan melakukan pemeriksaan Kepala Desa, pihak kecamatan dan orang-orang yang bersangkutan dengan dokumen yang dimaksud, yang mana peralihan dari pak Yunus Pore kepada KUD Fajar berdasarkan informasi dari ibu Ida (istri Yunus Pore) yang menyatakan bahwa Pak Mahmud Butudoka pernah menyerahkan uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada suaminya. Dan berdasarkan hasil pemeriksaan dari sumber dokumen-dokumen bahwa rumah dinas yang dahulunya kantor kecamatan Paleleh tersebut merupakan aset pemda yang beralih kepemilikannya kepada
- Bahwa berdasarkan laporan yang diterima inspektorat ada muatan keterlibatan ASN, namun kami memanggil ASN yang dimaksud yakni Pak Ramli namun belum dinyatakan ada pelanggaran atas keterlibatannya dan saksi dalam kapasitas jabatannya memiliki



kewenangan tersebut yang didasarkan pada Undang-undang Aparatur Sipil Negara;

- Bahwa saksi menyatakan Isi dari laporan yang dimaksud menyangkut keterlibatan ASN dalam proses pengurusan dokumen-dokumen pengalihan hak;
- Bahwa setelah diperiksa saksi, saksi mengaku Ramli yang mengurus dokumen-dokumen untuk penerbitan Surat keterangan Kepemilikan Tanah (SKPT) kepada Kepala Desa Paleleh;
- Bahwa saksi bertalian dengan pemeriksaan laporan ini, pernah pula bertemu dengan orang yang bernama Mahmud Butudoka di Kantor Kecamatan Gadung, yang mana saat itu ia datang dalam keadaan sehat dan masih mampu dalam mengingat, yang mana saat itu Mahmud Butufoka mengatakan bahwa ia menyerahkan sendiri uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Yunus Pore atas tanah objek sengketa tersebut. Saat itu ia mengatasmakan Ketua KUD Fajar dan ia juga sempat mengatakan saat itu sebagai Manajer KUD Fajar;
- Bahwa saksi menyatakan tindakan Ramli tersebut dapat terjadi pelanggaran dan sangat berpotensi terjadinya sengketa hak kepemilikan dan terbitnya Sertifikat Hak Milik dan bilamana ia tidak mengurus dokumen-dokumen yang dimaksud mungkin saja tidak akan terbit SKPT hingga SHM;

Terhadap keterangan saksi ini Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, dan Tergugat II akan menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II dalam persidangan, juga mengajukan alat bukti untuk membuktikan point-point jawaban gugatannya, yang terdiri dari alat bukti surat dan alat bukti keterangan saksi. Untuk alat bukti surat, adalah sebagai berikut :

1. 1 (satu) buah KTP atas nama Rohlan Koyangsow, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda bukti ..... **T-1;**
2. 1 (satu) bendel Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 00813 yang diterbitkan di Buol pada tanggal 29 November 2018, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda bukti ..... **T-2;**
3. 1 (satu) buah Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 18 April 2018, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda bukti ..... **T-3;**
4. 1 (satu) buah Fotocopy Kwitansi tertanggal 19 Desember 2018, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda bukti ..... **T-4;**





5. 1 (satu) buah Fotocopy Pernyataan Penarikan Surat Penangguhan Penerbitan Sertipikat, tertanggal 19 April 2018, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda bukti ..... **P-5**;

Menimbang, bahwa karena semua alat bukti surat tersebut di atas telah diberi meterai cukup dan sudah dinazegellen, kemudian telah dicocokkan dengan data pembandingnya, maka semua bukti surat tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan dapat dipertimbangkan oleh hakim untuk menjatuhkan putusan;

Menimbang, bahwa alat bukti surat T-1, T-2, T-3 dan T-4 telah diperiksa oleh majelis hakim dan telah nyata sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk alat bukti surat bertanda T-5 adalah fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat sebagaimana tersebutkan di atas, Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II juga telah mengajukan 4 (empat) orang saksi yaitu :

**1. SAKSI MAEMUNA US. LAINDJONG**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pada era tahun 1980-an dan 1990-an pernah mendampingi Pak Mahmud Butudoka, kala itu saksi masih berstatus sebagai siteri Mahmud Butudoka, namun kini sudah bercerai dan tidak lagi menjadi isteri Mahmud Butudoka karena pertikaian antara saksi dengan isteri ketiga Mahmud Butudoka;
- Bahwa tatkala Mahmud Butudoka ditempatkan untuk bertugas di wilayah kecamatan Paleleh, saksi ikut mendampingi, hidup berumah tangga dan tinggal di paleleh era Tahun 1990-an;
- Bahwa saksi memastikan Mahmud Butudoka tidak pernah membeli tanah objek sengketa, karena tidak ada penambahan atas lokasi itu dalam catatan aset milik keluarga saksi
- Bahwa saksi memastikan gaji Pak Mahmud Butudoka tidak pernah berkurang jatahnya pada saksi untuk membeli atau mencicil tanah di Paleleh
- Bahwa saksi menyatakan Pak Mahmud Butudoka bukanlah tipikal suami yang suka menceritakan kesibukan kantornya, rutinitas dan ritme pekerjaannya atau aktivitasnya di luar rumah yang berkaitan dengan tindakan perkantoran

Terhadap keterangan saksi ini Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, dan Tergugat II akan menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

**2. SAKSI RATNA DEWI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah isteri dari saksi Ramli R. Mangge;
- Bahwa nama mertua saksi adalah Rajab Mangge



- Bahwa saksi menuturkan suaminya sehari-hari bekerja sebagai PNS di kantor kecamatan Paleleh
- Bahwa saksi pada suatu waktu pernah mendengar penuturan Ratna Kamaru kepadanya, yang pada pokoknya Ratna Kamaru berkata : “itu tanah Samsudin Borahim punya”;
- Bahwa pada suatu waktu Samsudin Borahim pernah datang ke rumah saksi untuk mencari suami saki, namun Ramli sedang tidak berada di tempat;

Terhadap keterangan saksi ini Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, dan Tergugat II akan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

**3. SAKSI RAMLI R. MANGGE**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui dihadirkan sebagai saksi bertalian dengan masalah sengketa hak milik tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Desa Paleleh Kecamatan Paleleh Kabupaten Buol;
- Bahwa awalnya saksi didatangi oleh orang yang ia sebut bernama Pak Erens untuk menanyakan status koperasi yang berada diatas objek sengketa, yang mana secara tersirat pak Erens diutus oleh Ko Rohland yang ingin hendak membeli tanah tersebut. Setelah pulang, saksi mendatangi ayah saksi yang bernama Rajab Mangge kemudian menjawab : “sejak saya jadi Ketua KUD Fajar, tidak ada surat-surat terkait kepemilikan koperasi atas tanah objek sengketa tersebut. Dan dilain waktu saya juga pernah ketemu pak Yunus Pore dan membawa pak Samsudin Borahim kepadanya, yang mana saat itu sempat pak Samsudin Borahim berkata kepadanya “tanah ini tidak pernah terjual sesuai dengan amanat orang tua saya”, lalu dijawab oleh pak Yunus Pore “kenapa selama 10 (sepuluh) tahun saya disini tidak ada yang keberatan mengenai tanah ini”, dan kemudian saya sempat mendengar Yunus Pore berkata “tanah ini saya cicil sampai lunas Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Bahwa Saksi pernah melihat Surat Pernyataan dari Yunus Pore terkait pengembalian ke ahli waris dan saksi juga pernah mendengar perkataan dari Yunus Pore bahwa Pemerintah Daerah meminjam tanah objek sengketa tersebut untuk memang pernah mendatangi Kepala Desa Paleleh untuk meminta penandatanganan SKPT tanah objek sengketa agar terbit atas nama Samsudin Borahim;
- Bahwa saksi tidak pernah menekan Kepala Desa Paleleh untuk menerbitkan SKPT, namun saksi menceritakan bahwa awalnya Pak Erens yang akan membawa dokumen-dokumen tersebut kepada Kades Paleleh tapi malah ia meminta tolong kepada saya untuk



membawakannya dan karena sebagai teman, sayapun bersedia untuk membawa dokumen-dokumen tersebut kepada Kades Paleleh untuk diterbitkannya SKPT yang dimaksud;

- Bahwa saksi tidak pernah dijatuhi hukuman disiplin terkait dengan keterlibatan atas pengurusan surat-surat untuk penerbitan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKPT) tersebut, meskipun memang ia pernah dipanggil oleh pihak Inspektorat Kabupaten Buol dengan tujuan untuk mengklarifikasi terkait dengan pengurusan surat-surat atau dokumen dalam penerbitan SKPT atas tanah objek sengketa;
- Saksi tidak mengetahuinya, Kades Paleleh tidak pernah memberitahukan kepada saya perihal pembatalan SKPT yang dimaksud;
- Saksi pernah mengetahui perihal keberadaan koperasi karena orang tua saya menjadi ketua KUD Fajar;

Terhadap keterangan saksi ini Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, dan Tergugat II akan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

**4. SAKSI ABDULLAH S. MANGGE**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah sepupu dari Saksi Ramli R. Mangge;
- Bahwa saksi adalah Kepala Desa pada salah satu desa di wilayah kecamatan Paleleh, namun bukan kepala desa di Desa Paleleh;
- Bahwa saksi pada masa kecilnya atau masa mudanya pernah ikut orang tuanya untuk menjual rempah hasil bumi di koperasi unit desa di paleleh
- Bahwa tatkala saksi duduk dibangku kelas 3 saksi sempat bertanya kepada ayah saya yang sebelum pensiun pernah menjadi ASN di Kantor Camat Paleleh, yang mana ia mengatakan bahwa lokasi objek sengketa dahulunya ada bangunan kantor Camat Paleleh dan ia pun menyampaikan pula kepada saya bahwa lokasi objek sengketa sebelum adanya Kantor Camat Paleleh adalah milik dari perempuan yang bernama Siti Gila yang merupakan ibu kandung dari Samsudin Borahim, yang mana saksi saya berkata "itu hanya mereka pinjamkan ke Pemda";

Terhadap keterangan saksi ini Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, dan Tergugat II akan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa oleh karena permasalahan inti dari Perkara ini adalah menyangkut sengketa kepemilikan sebidang tanah, maka Majelis Hakim dengan dibantu oleh Panitera Pengganti melakukan tindakan Pemeriksaan Setempat untuk memeriksa objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat pada hari Jumat, tanggal 20 November 2020 yang pada pokoknya didapati beberapa keadaan sebagai berikut :



- Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I dan II hadir dalam Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim tersebut;
- Majelis Hakim telah melihat sendiri bahwa objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut memang benar-benar ada;
- Titik Lokasi dan juga batas-batas atas objek sengketa yang disebutkan oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya tersebut adalah sama dengan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim;
- Tidak terdapat perbedaan persepsi antara Penggugat dan juga Tergugat I maupun Tergugat II terkait titik lokasi, luasan area dan batas-batas objek sengketa dalam perkara ini. Hal ini dapat diketahui dari tidak adanya bantahan yang dikemukakan oleh Pihak Tergugat I dan Tergugat II terhadap dalil Penggugat mengenai titik lokasi, luasan area dan batas-batas objek sengketa tersebut selama dalam proses pelaksanaan Pemeriksaan Setempat dan juga proses persidangan;
- Sedikit catatan ditemukan dalam pemeriksaan setempat dan diterima kebenarannya oleh Para Pihak yang hadir, bahwa untuk batas sebelah barat dari objek sengketa sebagian telah beralih menjadi milik Rohlan Koyangsow dan bukan lagi tercatat menjadi milik Yemir Tatontos. Hal mana akan dituangkan dalam amar putusan

Menimbang, bahwa dalam naskah surat jawabannya, Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II mengajukan jawaban yang salah satu pointnya adalah eksepsi terhadap surat gugatan Pengugat. Oleh karenanya, sebelum masuk pada kajian tentang pokok perkara, Majelis Hakim berpendapat perlu untuk terlebih dahulu menyusun pertimbangan hukum tentang eksepsi tersebut;

## **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan seksama point demi point eksepsi yang disusun oleh Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim mendapati bahwa eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II tersebut jika dicermati secara lebih jeli dan mendalam, sejatinya dapat dikerucutkan menjadi 5 (lima) point inti sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan penggugat kurang pihak;
2. Bahwa alamat Tergugat I yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah tidak sesuai dengan KTP milik Tergugat I;
3. Bahwa surat kuasa dari Kuasa Hukum penggugat tidak sesuai dengan yang disebut dalam gugatan;
4. Bahwa masih terdapat masalah terkait eksistensi dan kedudukan hukum diri Pengugat sebagai sebagai sebuah Koperasi sehingga berdampak pada keabsahan dirinya untuk bertindak sebagai Penggugat ;
5. Bahwa gugatan Penggugat kabur;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap 5 (lima) point eksepsi tersebut, untuk selanjutnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu demi satu

Menimbang, bahwa tentang dalil gugatan penggugat kurang pihak dengan dilandasi pemikiran bahwa Penggugat tidak menarik Kepala Desa Paleleh yang seharusnya ikut pula dijadikan Pihak Tergugat dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam konteks perkara perdata gugatan, Penggugat harus dipandang memiliki hak prerogative untuk memilih dan menentukan siapa-siapa saja subjek hukum yang paling merugikan hak hukumnya sehingga yang harus dijadikan sebagai Tergugat dalam gugatan yang ia buat. Bahwa Kepala Desa tidak dipilih oleh Penggugat untuk dijadikan Tergugat dan lebih dipilih untuk dijadikan saksi yang memperkuat dalil gugatan Penggugat, tentu itu harus difahami sebagai sebuah strategi hukum untuk bersidang dalam perkara perdata gugatan ini di Pengadilan. Hal tersebut, tentunya tidak membuat gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak dan oleh karenanya, oleh karenanya point eksepsi tersebut menurut pendapat Majelis Hakim tidak patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang persoalan alamat Tergugat I yang dalam KTP-nya tertulis beralamat di Lingkungan III, Dendengan Luar, Kecamatan Tikala, Kota Manado namun oleh Penggugat dalam surat gugatannya dituliskan berkedudukan di Desa Paleleh, Kecamatan Paleleh, Kabupaten Buol, Majelis Hakim berpendapat, persoalan tersebut tidak sedikitpun mengurangi kompetensi relative Pengadilan Negeri Buol untuk mengadili perkara ini. Hal ini disebabkan beberapa pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa relaas panggilan atas diri Tergugat I tersebut yang dikirimkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Buol dengan tujuan alamat sesuai yang disebut oleh Penggugat dalam gugatannya, pada kenyataannya tetap diterima dan Tergugat I sendiri berkenan untuk hadir dalam proses persidangan, terbukti dengan ia telah mengutus kuasa hukumnya yang sah untuk itu;
- Bahwa persidangan perkara perdata gugatan di Pengadilan Negeri Buol yang terletak di luar pulau jawa ini, tunduk pada rezim Rbg untuk hukum acaranya. Dengan demikian haruslah pula diperhatikan bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah yang ada di wilayah Kecamatan Paleleh Kabupaten Buol yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Negeri Buol;

Berdasarkan semua pertimbangan hukum diatas, maka sikap Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II yang mempersoalkan tentang alamat Tergugat I yang dalam KTPnya berbeda dengan yang dituliskan oleh Penggugat dalam gugatannya, tidaklah beralasan dengan tegas Majelis Hakim harus menyatakan Pengadilan Negeri Buol berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;





Menimbang, bahwa terhadap point eksepsi tentang surat kuasa dari Kuasa Hukum penggugat tidak sesuai dengan yang disebut dalam gugatan, Majelis Hakim kemudian mencermati bahwa dalam replik yang diajukan oleh Pihak Penggugat, persoalan tersebut telah diluruskan dan diklarifikasi sebagai kesalahan pengetikan dalam menyusun naskah gugatan. Hal tersebut dipandang oleh Majelis Hakim sebagai suatu hal masih dapat ditolerir. Yang paling penting bagi Majelis Hakim adalah, tanggal surat kuasa tidak boleh dibuat setelah tanggal surat gugatan karena hal itu berdampak pada keabsahan diri penerima kuasa untuk mengikuti persidangan. Sepanjang, surat kuasa dibuat sebelum tanggal pembuatan gugatan dan juga sebelum tanggal pengajuan gugatan, maka Majelis Hakim masih dapat menerima keabsahan diri penerima kuasa dan dengan sendirinya problematika yang diajukan menjadi point eksepsi ini patut pula untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terkait point eksepsi tentang keabsahan diri penggugat untuk menggugat karena eksistensinya masih dipersoalkan antara ada atau tiada, Majelis Hakim menyusun pertimbangannya sebagai berikut :

- Bahwa dalil Kuasa Tergugat I dan Tergugat II yang mempersoalkan tentang eksistensi koperasi, secara *de facto* sejatinya telah terpatahkan justru dengan saksi yang diajukan oleh Tergugat sendiri. Dalam hal ini, saksi Maemuna US. Laindjong justru menyatakan bahwa pada suatu masa dirinya pernah mendampingi Pak Mahmud Butudoka yang kala itu masih menjadi suaminya untuk tinggal di Kecamatan Paleleh karena ditempatkan sebagai pegawai yang bekerja di koperasi tersebut dan juga saksi Abdullah S. Mangge yang menyatakan pada suatu masa ia pernah menjual hasil bumi berupa cengkeh di koperasi *a quo*;
- Bahwa merujuk pada salah satu point keterangan saksi Syamerdan Manggi, S.E. pada pokoknya menyatakan ia sebagai PNS di Dinas Koperasi Kabupaten Buol Toli-toli pernah ditempatkan di Paleleh oleh Pemerintah Daerah untuk membina dan mengawasi jalannya kegiatan operasional koperasi. Keadaan ini menunjukkan pula bahwa eksistensi Koeprasi Unit Desa Fajar Paleleh telah diakui eksistensinya sejak lama oleh Pemerintah;
- Bahwa keterangan saksi Maemuna US. Laindjong tersebut, ternyata bersesuaian pula dengan keterangan saksi-saksi lain, diantaranya : Saksi Farida Lengkoan, Saksi Syamerdan Manggi yang pada pokoknya menerangkan bahwa koperasi itu memang ada.
- Bahwa dalil Kuasa Tergugat I dan Tergugat II yang mempersoalkan tentang eksistensi koperasi, secara *de jure* juga telah dipatahkan dengan adanya alat bukti surat bertanda P-2 berupa Keputusan Menteri Hukum dan HAM R.I. Nomor AHU-0000400.AH.01.26.TAHUN 2019 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Koperasi Produsen Unit Desa Fajar Paleleh;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut, telah lebih dari cukup untuk membentuk keyakinan Majelis Hakim sebatas bahwa Koperasi itu memang benar-benar ada dan karenanya ia mempunyai kapasitas sebagai subjek hukum untuk bertindak sebagai Penggugat ataupun untuk digugat dalam suatu proses persidangan perkara perdata. Perkara tentang apakah betul ia merupakan pemilik yang sah atas objek sengketa atau bukan, itu adalah persoalan lain yang justru akan dikaji lebih cermat dan komprehensif melalui pertimbangan hukum yang tertuang dalam pokok perkara. Oleh karenanya, point eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II bertalian dengan hal ini haruslah ditolak;

Menimbang bahwa setelah 4 (empat) point dalail eksepsi Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II telah ditolak oleh Majelis Hakim, maka selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan mengenai dalil bahwa gugatan kabur (obscuur libel) dikarenakan rancunya kedudukan diri Jafar D. Binol yang disebut dalam gugatan penggugat. Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II dalam eksepsi mempersoalkan apakah Jafar D. Binol sedang bertindak atas nama pribadi atautkah mewakili koperasi dalam gugatan ini. Terhadap hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat kedudukan Jafar D. Binol telah disebutkan oleh Penggugat secara tegas dalam halaman pertama surat gugatannya sebagai Ketua Koperasi yang sedang mewakili koperasi, hal mana diperkuat pula dalam posita nomor 2 (dua) gugatan penggugat yang pada pokoknya menjabarkan diri Jafar D. Binol adalah merupakan Ketua Pengurus Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh periode tahun 2019 -2021 dan kemudian setelah membaca dengan seksama maksud gugatan penggugat, sangatlah dapat difahami oleh Majelis Hakim bahwa Jafar D. Binol dalam konteks perkara gugatan ini adalah sedang bertindak untuk dan atas nama serta murni mewakili Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleh. Tidak ada kerancuan terkait hal ini, sehingga eksepsi Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II bertalian dengan kapasitas diri orang yang bernama Jafar D. Binol dalam perkara ini patut untuk dikesampingkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya, terhadap point eksepsi yang mendalilkan gugatan kabur (obscuur libel) yang selainnya, menurut Pendapat Majelis Hakim telah memasuki ranah substansi pokok perkara dan karenanya harus dikaji lebih komprehensif melalui rangkaian proses pembuktian yang akan dipertimbangan secara hukum dalam pokok perkaranya;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa bertalian dengan pokok perkara ini, oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa objek sengketa diantara para pihak memang benar-benar ada dan diantara para pihak sendiri telah sama persepsinya dan tidak sedikitpun terdapat perbedaan tentang baik titik lokasi, luas maupun batas-batas dari objek sengketa itu sendiri;



Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai sikap Penggugat yang dengan tegas mendalilkan bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya namun saat ini berada dalam penguasaan Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum dan hal tersebut telah merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu 4 (empat) hal penting sebagai berikut :

1. Keabsahan diri penjual objek sengketa kepada Penggugat;
2. Keabsahan klaim Penggugat sebagai pemilik objek sengketa;
3. Keabsahan diri Tergugat II untuk bertindak sebagai penjual atas objek sengketa tersebut;
4. Analisa Yuridis apakah terhadap diri Tergugat I melekat predikat Pembeli dengan Itikad Baik sehingga ia wajib dilindungi oleh Hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang bersesuaian Majelis Hakim berpendapat sangatlah penting untuk terlebih dahulu menguji keabsahan diri pihak penjual objek sengketa kepada penggugat. Berdasarkan dalil yang diungkapkannya, Penggugat menyatakan membeli tanah tersebut dari seseorang yang bernama Yunus Pore, BA yang kini telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat bertanda P-2 berupa Keputusan DPRD Kabupaten DATI II Buol-Toli-toli Nomor : 07/Kpts/DPRS/1987 tentang Persetujuan Penjualan Rumah Golongan III Milik Daerah, diketahui dari daftar lampirannya bahwa tersebutlah orang yang memiliki nama Yunus Pore, BA pada urutan nomor 32 dinyatakan sebagai Pengawai yang dapat membeli rumah Golongan III yang beralamat di Desa Paleleh. Selain itu, dari alat bukti surat bertanda P-3 tentang Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 012.52-1364 tentang pengesahan penjualan rumah golongan III beserta ganti rugi atas tanahnya milik Pemerintah DATI II Buol Toli-toli diketahui dari daftar lampirannya bahwa tersebutlah orang yang memiliki nama Yunus Pore, BA sebagai pegawai yang berhak membeli tanah milik daerah di Desa Paleleh dengan harus membayar harga sejumlah Rp2.097.900,00

Menimbang, bahwa kepemilikan mendiang Yunus Pore, BA yang kini telah wafat, atas tanah yang kini menjadi objek sengketa tersebut, bersesuaian dengan keterangan saksi Farida Lengkoan yang dihadirkan oleh Kuasa Penggugat sebagai isteri dari mendiang Yunus Pore, BA, yang pada pokoknya menyatakan :

- Tanah dan bangunan objek sengketa itu dahulunya merupakan kantor kecamatan paleleh dan setelah kantor kecamatan paleleh pindah ke lokasi



yang baru, maka lokasi tersebut beralih kepemilikannya kepada suami saksi karena bisa memperoleh jatah dem (privatisasi asset daerah) berupa tanah dan bangunan tersebut secara resmi dari pemerintah;

- Suami saksi membeli tanah itu dengan cara mencicil dipotong dari gaji bulanannya sebagai PNS;
- Bahwa saksi merasakan sendiri uang jatah bulanannya sebagai untuk mengatur rumah tangga menjadi berkurang karena gaji suaminya telah dipotong untuk membayar cicilan tanah di paleleh
- Suami saksi dan saksi pernah menguasai dan sempat menikmati tinggal di rumah itu, pada waktu selama suami saksi ditempatkan sebagai sekretaris camat Paleleh;

Menimbang, bahwa meskipun ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara, pada pokoknya menyatakan bahwa kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada buktinya aktanya yang asli dan dalam persidangan memang Penggugat tidak menunjukkan dokumen asli dari Keputusan DPRD Kabupaten Daerah Tingkat II Buol-Toli-Toli Nomor 07/Kpts/DPRD/1987 tentang Persetujuan Penjualan Rumah Golongan III Milik Daerah berikut serta Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 012.52-164 tentang Pengesahan Penjualan Rumah Golongan III Beserta Ganti Rugi Atas Tanahnya Milik Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Buol Toli Toli, namun berdasar yurisprudensi nomor 112K/pdt/1996 tertanggal 17 September 1998 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Palu Nomor 321/1996 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 72/1994 tertanggal 21 Februari 1995 sebagaimana ditulis oleh Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan cetakan keempat halaman 623, Majelis Hakim tetap meyakini bahwa bahwa Yunus Pore sah memiliki tanah tersebut karena didukung oleh alat bukti lain yang mengalami persesuaian, yaitu :

- Alat bukti keterangan saksi Farida Lengkoan, yang menyatakan sebagai isteri mendiang yunus pore uang bulanan untuk operasional keluarganya berkurang karena gaji suaminya setiap bulan harus dipotong untuk mencicil pembayaran tanah di paleleh
- Alat bukti keterangan saksi Yusakil, yang menyatakan ayahnya yang bernama D.M. Jusuf juga memegang 2 (dua) surat yang sama tersebut, karena nama sang ayah termasuk juga dalam nama pegawai yang menerima jatah dem tanah. Adapaun tanah ayah Yusakil di Paleleh yang disebut dalam Keputusan DPRD Kabupaten Daerah Tingkat II Buol-Toli-Toli Nomor 07/Kpts/DPRD/1987 tentang Persetujuan Penjualan Rumah Golongan III Milik Daerah berikut serta Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 012.52-164 tentang Pengesahan Penjualan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumah Golongan III Beserta Ganti Rugi Atas Tanahnya Milik Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Buol Toli Toli masih ada dan ditempati oleh saudara saksi

Menimbang, bahwa dari semua uraian di atas ditambah dengan pemahaman akan persesuaian antara alat bukti surat dan alat bukti keterangan saksi, membuat Majelis Hakim bahwa perolehan hak milik mendiang Junus Pore atas objek sengketa adalah sah secara hukum dan karenanya secara hukum pula harus dipandang mendiang Junus Pore memiliki hak untuk menjual objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menganalisa proses pembelian objek sengketa yang dilakukan oleh Pengurus Koperasi dari mendiang Junus Pore. Untuk menganalisa hal tersebut, dapatlah dirujuk beberapa keadaan sebagai berikut :

- Saksi Farida Lengkoan yang dihadirkan oleh Kuasa Penggugat menyatakan beberapa hal sebagai berikut :

1. Saksi merupakan isteri sah dari mendiang Yunus Pore, BA dan kini ia menjadi janda Yunus Pore dengan status cerai mati;
2. Saksi mengetahui bahwa suaminya pernah menjual tanah tersebut kepada pengurus koperasi untuk selanjutnya dipergunakan kegiatan perkantoran koperasi;
3. Pada kisaran tahun 1994 ia saksi pernah mengetahui suaminya menerima uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dari seseorang yang bernama Mahmud Butudoka yang saksi kenali merupakan pengurus di Koperasi Unit Desa Fajar Paleleh.
4. Saksi mengetahui bahwa uang tersebut adalah dalam konteks uang pembayaran pembelian tanah milik suami saksi di Paleleh;
5. Saksi semasa hidupnya selalu bersama dan tidak pernah berpisah rumah tangga dengan mendiang Yunus Pore, oleh karenanya saksi memastikan bahwa suaminya dan dirinya tidak pernah menjual tanah paleleh yang merupakan harta bersama itu kepada pihak selain pengurus koperasi unit desa fajar paleleh
6. Penyerahan uang itu dilakukan di tempat kediaman saksi tinggal bersama suami saksi;

- Saksi Syamerdan Manggi, S.E. yang dihadirkan oleh Kuasa Penggugat menyatakan beberapa hal sebagai berikut:

1. Saksi merupakan kawan mendiang Yunus Pore yang mengenal Pak Yunus Pore karena pernah sama sama ditempatkan di wilayah kecamatan Paleleh





2. Sakdi diangkat sebagai CPNS kemudian ditempahtkn sebagai sekretaris koperasi, naik berturut turut menjadi PKL dan pernah pula menjadi manajer koperasi

3. Saksi penah menuturkan pada suatu waktu Pak Yunus Pore pernah menanyakan : “bagaimana itu tanah paleleh, apa ngga dibeli saja untuk koperasi?”

4. Bahwa saksi mengetahui adanya transaksi penjualan tanah oleh Yunus Pore karena mendapat cerita dari beberapa orang, termasuk juga Yunus Pore secara langsung dan yang saksi tahu yang membeli dari Yunus Pore adalah Mahmud Butudoka yang saat itu merupakan pegawai dengan jabatan PKL pada koperasi unit desa fajar paleleh

Menimbang, bahwa dari semua rangkaian pertimbangan di atas, menurut pendapat Majelis Hakim telah nyata adanya keadaan bahwa Yunus Pore, BA telah melepaskan hak miliknya karena menjual tanah a quo setelah menerima sejumlah uang pembayaran dari Mahmud Butudoka namun secara lebih lanjut masih perlu dianalisa apakah Mahmud Butudoka sedang bertindak atas nama pribadi atau untuk kepentingan koperasi, tatkala ia menyerahkan uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Yunus Pore ;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan hal tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan beberapa keadaan sebagai berikut :

- Menunjuk pada keterangan saksi yang dihadirkan Kuasa Hukum Penggugat yang bernama Suryadi, S.H. sebagai PNS pada Inspektorat PEMKAB Buol yang menyatakan dirinya telah pernah bertemu langsung dan berbicara dengan orang yang bernama Mahmud Butudoka bertalian dengan rangkaian pemeriksaan salah satu ASN PEMKAB Buol yang diduga telah melakukan pelanggaran kode etik terkait sengketa a quo. Hasilnya saksi Suryadi, S.H. mendegar sendiri bahwa Mahmud Butudoka bertutur dirinya memang pernah menyerahkan uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Yunus Pore sebagai uang pembayran pembelian objek sengketa untuk koperasi. Dari keadaan itu, sebetulnya sudah cukup membuat Majelis Hakim yakin bahwa memang Mahmud Butudoka sedang bertindak untuk kepentingan koperasi tatkala membayar uang pembelian objek sengketa tersebut pada mendiang Yunus Pore. Hal ini dilandasi pemikiran Majelis Hakim bahwa setelah pertemuannya dengan saksi Suryadi, S.H. tersebut, Mahmud Butudoka sudah tahu bahwa tindakannya dahulu kala saat melakukan penyerahan uang untuk membeli tanah tersebut dari Yunus Pore kini menjadi sengketa. Andainya, Mahmud Butudoka membayar kala itu dengan uang pribadinya dan membeli untuk kepentingan dirinya, sudah barang tentu kini ia akan hadir dalam proses persidangan dengan masuk sebagai intervenien untuk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperjuangkan haknya dalam bingkai intervensi tussenkomst. Namun pada kenyataannya hal tersebut tidak pernah dilakukan oleh Mahmud Butudoka sampai dengan selesainya proses persidangan perkara ini;

- Menunjuk pada keterangan saksi yang dihadirkan oleh Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II yang bernama Maemuna US Lajondong sebagai mantan isteri dari Mahmud Butudoka yang menyatakan bahwa pada masa masih berumah tangga, Mahmud Butudoka bukanlah tipe orang yang suka menceritakan urusan kantor maupun menceritakan kesibukan pekerjaannya pada keluarga dan juga ia menerangkan bahwa sebagai isteri ia mengetahui sendiri tidak ada gaji Mahmud Butudoka yang dipotong untuk membayar cicilan tanah serta tidak pula keluarga kecilnya kala itu memiliki riwayat penambahan asset berupa kepemilikan tanah objek sengketa di Paleleh;

Rangkaian keadaan di atas, telah nyata merangkaian suatu persesuaian yang membuat Majelis Hakim yakin bahwa memang tindakan yang dilakukan oleh orang yang bernama Mahmud Butudoka kepada Yunus Pore berupa penyerahan uang sejumlah Rp5.000.000 (lima juta rupiah) sebagai pembayaran pembelian objek sengketa kala itu, memang dilakukannya untuk dan atas nama Koperasi Unit Desa Fajar Paleleh;

Menimbang, bahwa uang yang harus dikeluarkan oleh Yunus Pore untuk mendapatkan tanah itu sesuai dengan alat bukti P-4, adalah sejumlah Rp2.097.900,00 (dua juta sembilan puluh tujuh ribu sembilan ratus rupiah) menunjukkan bahwa pengurus koperasi telah membayar sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) atau lebih dari dua kali lipat dan dengan sendirinya membuat Yunus Pore telah menerima keuntungan lebih dari 100% (seratus persen) saat menjual tanah tersebut. Hal ini meyakinkan Majelis Hakim bahwa transaksi / hubungan hukum yang terjadi adalah jual beli serta dilakukan dengan harga yang wajar dan tidak mengada-ada. Sebab andainya uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dikatakan sebagai uang sewa untuk menempati lokasi itu, tidak rasional kiranya jika harga sewa yang dapat diterima pemilik suatu objek tanah jauh lebih mahal dari harga beli dari objek itu sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berdasarkan semua uraian di atas majelis hakim menyatakan Koperasi Unit Desa Fajar Paleleh dapat dinyatakan secara sah sebagai pembeli objek sengketa dari mendiang Yunus Pore dan sebagai konsekwensi dari pembelian yang sah, maka secara tegas haruslah dinyatakan bahwa sejak saat itu Hak untuk memiliki, Hak untuk mem-bezit dan hak untuk menikmati objek sengketa tersebut melakat pada diri Koperasi Unit Desa Fajar Paleleh;

Menimbang, bawah terkait hak memiliki, hak mem-bezit dan hak menguasai objek sengketa yang ada pada diri Penggugat tersebut, Majelis



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim secara khusus memperimbangkan beberapa point keterangan Saksi Hasna Kolopita yang dihadirkan oleh Kuasa Penggugat dalam persidangan, sebagai berikut :

- Bahwa saksi dapat menempati area tanah objek sengketa, karena pihak yang ia mintai izin untuk meminjam lokasi tersebut adalah pihak Koperasi Unit Desa Fajar Paleleh. Ia mengajukan izin meminjam area tanah lokasi objek sengketa dengan mengajukan surat tertulis yang oleh Kuasa Penggugat surat tersebut dijadikan sebagai alat bukti surat betanda P-6;
- Bahwa saksi selama menempati area tanah objek sengketa tersebut, tidak ditarik biaya sewa melainkan hanya saksi membayarkan biaya PBB atas tanah objek sengketa tersebut untuk setiap tahunnya;
- Bahwa saksi memastikan sendiri PBB tanah objek sengketa adalah atas nama Koperasi Unit Desa Fajar Paleleh;

Meskipun nama yang tertuang dalam dokumen PBB tidak merupakan jaminan yang sah secara hukum bahwa nama itu adalah pemilik tanah, namun rangkaian keadaan yang terjabarkan di atas tersebut berdasarkan jalan persesuaiannya telah membentuk keyakinan Majelis Hakim, jika memang Pihak Penggugat telah jauh lebih dulu sejak lama mem-bezit objek sengketa. Terlebih penggugat kemudian, berani menerbitkan surat secara tertulis (vide bukti surat bertanda P-7) yang isinya menyampaikan pemberian izin kepada Saksi Hasna Kolopita untuk meminjam lokasi objek sengketa agar dipergunakan untuk tempat tinggalnya sementara. Majelis Hakim berpendapat, jika saja Pengurus Koperasi merasa tidak menjadi pemilik yang berhak menguasai, menggunakan dan menikmati area tanah objek sengketa, maka idealnya ia akan membalas surat permintaan izin meminjam Hasna Kolopita dengan jawaban yang pada pokoknya menyatakan ia bukan pihak yang berhak meminjamkan lokasi tanah atau setidaknya ia tidak akan berani menerbitkan surat pemberian izin pada Hasna Kolopita untuk menempati area tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena selama dalam proses persidangan tidak didapati fakta jika Koperasi Unit Desa Fajar Paleleh melalui pengurusnya pernah menjual ataupun mengalihkan hak kepemilikan atas objek sengketa pada pihak manapun juga, maka harus pula dinyatakan bahwa sampai saat dijatuhkannya putusan ini, Koperasi Unit Desa Paleleh adalah tetap menjadi Pemilik yang sah atas objek sengketa

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam menganalisa apakah Tergugat II memiliki kompetensi secara hukum untuk melakukan penjualan atas objek sengketa pada Tergugat I, yang pertama harus diuji apakah Tergugat II memang merupakan pemilik yang sah atas objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa Tergugat II sesuai dengan alat bukti surat bertanda T-2 mendalilkan dirinya merupakan pemilik atas objek sengketa berdasarkan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00813 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buol tertanggal 29 November 2018. Terhadap bukti surat tersebut, Majelis Hakim perlu menekankan dua hal yang dapat diterima secara hukum sebagai berikut :

1. Bahwa kekuatan pembuktian sertifikat haruslah didifahami kekuatannya mengikat kuat dan sempurna, hanya saja dengan satu klausul anak kalimat tambahan : sampai dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lawan;
2. Kekuatan pembuktian sertifikat di persidangan, haruslah pula digantungkan pada keyakinan dan kepercayaan hakim terhadap kebenaran prosedur perolehan sertifikat tersebut

Menimbang, bahwa merujuk pada dua hal tersebut di atas, Majelis Hakim selanjutnya akan menilai apakah dapat dibuktikan bahwa proses perolehan hak milik atas objek sengketa tersebut pada diri Tergugat II telah dilalui secara tepat. Dalam menilai hal tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan beberapa keadaan sebagai berikut :

- Menunjuk pada keterangan saksi yang dihadirkan Kuasa Hukum Penggugat yang bernama Suryadi, S.H. sebagai PNS pada Inspektorat PEMKAB Buol yang menyatakan instansi inspektorat telah menerima pengaduan tentang dugaan adanya PNS PEMKAB Buol yang ditempatkan di kantor Kecamatan Paleleh dengan jabatan sebagai staff yang diduga telah membantu menerbitkan SKPT (Surat Keterangan Penguasaan Tanah) atas objek sengketa dengan melawan prosedur yang benar. Saksi tersebut menerangkan hasil pemeriksaannya mendapati bahwa PNS PEMKAB Buol yang ditempatkan di kantor Kecamatan Paleleh dengan jabatan sebagai staff tersebut, telah mendatangi Kepala Desa Paleleh dan meminta Kepala Desa tersebut agar mau membuatkan dan menandatangani SKPT atas Objek Sengketa dengan menerangkan objek sengketa tersebut sejatinya ada dalam penguasaan Samsudin Borahim yang menjadi Tergugat II dalam perkara ini. Hal tersebut ditegaskan saksi, bukan merupakan TUPOKSI dari PNS yang bersangkutan atau dapat dikatakan ia telah bertindak di luar Tugas Pokok dan Fungsinya;
- Menunjuk pada keterangan saksi yang dihadirkan Kuasa Hukum Penggugat yang bernama Syaprudin B. Syahbuddin sebagai Kepala Desa Paleleh yang menyatakan bahwa dirinya telah salah langkah dalam menerbitkan SKPT atas objek sengketa atas nama Samsudin Borahim. Saksi menerbitkan SKPT tanpa ada pemohon yang mendatangnya melainkan yang datang adalah orang yang bernama Ramli yang ia kenali sebagai PNS PEMKAB Buol yang ditempatkan di kantor kecamatan Paleleh. Saksi mau menerbitkan SKPT atas nama Samsudin Borahim karena saksi merasa segan atau sungkan dengan Ramli. Saksi tahu bahwa langkahnnya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan Surat Keterangan Penguasaan Tanah atas nama Samsudin Borahim itu adalah salah, oleh karenanya ia kembali menerbitkan surat pernyataan nomor 104./10.34/Pemdes tertanggal 23 April 2019 dan telah saksi tanda tangani, yang pada pokoknya menyatakan telah khilaf dan keliru dalam menerbitkan SKPT dengan mana atas objek sengketa tersebut benar benar dibawah penguasaan KUD Fajar Paleleh dan bukan milik Samsudin Borahim serta memohon maaf pada kepada pengurus KUD Fajar Paleleh dan seluruh masyarakat kecamatan Paleleh atas kekhilafan yang telah diperbuat. Adapaun saksi menerangkan bahwa dalam menerbitkan surat pernyataan nomor 104./10.34/Pemdes tertanggal 23 April 2019, ia tidak berada dalam tekanan siapapun (vide bukti surat P-8)

- Menunjuk pada keterangan saksi yang dihadirkan Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II yang bernama Ramli S. Mangge sebagai PNS PEMKAB Buol yang ditempatkan di kantor kecamatan Paleleh dengan jabatan staff pada seksi trantib khusus untuk urusan perdata dan tanah, yang salah satunya menyatakan bahwa pada suatu waktu ia memang pernah mendatangi Kepala Desa Paleleh dan menyodorkan berkas pengajuan SKPT atas objek sengketa dan meminta kepada Kepala Desa Paleleh agar menerbitkan SKPT atas objek sengketa tersebut atas nama Samsudin Borahim. Saksi waktu itu datang sendiri tanpa ada sosok Samsudin Borahim ikut serta.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menganalisa berdasarkan keadaan-keadaan di atas, apakah terdapat dimensi cacat tindakan pemerintah dalam rangkaian peristiwa yang meliputi penerbitan SKPT Objek sengketa atas nama Samsudin Borahim tersebut;

Menimbang, bahwa cacat tindakan pemerintah secara teori hukumnya dapat terjadi dalam 3 (tiga) bentuk, yaitu : cacat wewenang, cacat prosedur atau juga dapat berupa cacat substansi.

Menimbang, bahwa cacat wewenang akan selalu lekat dengan kajian dalam Hukum Adminstrasi, mengenai :

- Perbuatan Penyalahgunaan kewenangan, yang tolak ukurnya adalah menyimpangnya perbuatan dari "doelmatigheid" tujuan diberikannya kewenangan itu sendiri;
- Perbuatan sewenang-wenang, yang tolak ukurnya adalah pada persoalan rasionalitas;
- Perbuatan Melampaui batas kewenangan yang dimiliki, perbuatan tidak berwenang ataupun mencampuradukkan kewenangan yang dimiliki yang untuk mengukur atau mengujinya harus selalu disandarkan pada perolehan kewenangan berdasarkan sumber sumber kewenangan yang sah (atribusi, delegasi atau mandat);





Menimbang, bahwa tindakan Kepala Desa Paleleh yang mau menerbitkan Surat Keterangan Penguasaan Tanah atas nama Samsudin Borahim atas dasar sungkan atau segan pada sosok Ramli sungguhpun harus dipandang sebagai suatu tindakan yang tidak Rasional dan karena telah nyata tindakann Kepala Desa tersebut dalam penerbitan SKPT atas nama Samdsudin Borahim maka secara hukum harus dinyatakan oleh tindakan Kepala Desa tersebut adalah tindakan yang sewenang-wenang. Selain itu perbuatan tersebut juga merupakan perbuatan yang Cacat Prosedur. Ketidakbenaran prosedur itu terjadi karena pada tahapan penerbitannya tidak didasarkan pada SOP penerbitan SKPT yang baik dan tidak berdasarkan pada azas kecermatan sebagai salah satu azas dalam azas-azas umum pemerintahan yang baik dan telah nyata pula dikemudian hari diralat sendiri secara tertulis oleh Kepala Desa sebagai suatu kekhilafan (vide bukti surat P-8);

Menimbang, bahwa dengan demikian telah nyata terjadi keadaan Cacat Wewenang dan Cacat Prosedur dalam konteks penerbitan SKPT oleh Kepala Desa Paleleh atas nama Samsudin Borahim, padahal SKPT tersebut salah satu dokumen yang penting dan dipersyaratkan tatkala mengurus sertifikat hak milik;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaab pada ketentuan Pasal 106 (1) telah jelas menyuratkan dan menyiratkan bahwa terhadap sertiikat hak milik yang diterbitkan, masih dimungkinkan dilakukan pembatalan jika terjadi cacad hukum administratif dalam penerbitannya dan jika ditaukan dalam Pasal 107 (1) telah jelas pula bahwa salah satu bentuk cacad administratif adalah kesalahan prosedur

Menimbang, bahwa selain sertifikat, satu-satunya keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Samsudin Borahim adalah keterangan saksi Ratna Dewi yang meruakan isteri dari Saksi Ramli. Saksi Ratna Dewi menyatakan, tanah itu adalah milik Samsudin Borahim berdasarkan katanya Ratna Kamaru yang pernah bercerita pada saksi. Ratna Kamaru sendiri adalah orang yang tinggal di dekat objek Sengketa. Terhadap keterangan saksi Ratna Dewi tentang kepemilikan Samsudin Borahim atas objek sengketa ini Majelis Hakim berpendapat keterangan tersebut harus dikesampingkan, karena sejatinya itu merupakan *testimonium de auditu* dan dengan sendirinya tidak mungkin dipertimbangkan sebagai alat bukti ketrangan saksi.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga memepertimbangkan adanya suatu kenyataan yang terkuak dalam persidangan bahwa, 3 (tiga) dari 4 (empat) orang saksi yang dihadirkan oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II ada dalam satu kesatuan lingkaran keluarga. Saksi Ramli R. Mangge adalah orang yang



terbukti membuat Kepala Desa Paleleh sampai berbuat sewenang-wenang dalam menerbitkan SKPT atas nama Samsudin Borahim, sedangkan Saksi Ratna Dewi yang pada pokoknya memberikan keterangan bersifat *testimonium de auditu* adalah isteri sah dari Saksi Ramli yang sampai hari ini masih hidup bersama dan tinggal 1 (satu) rumah dengan saksi Ramli dan Saksi Abdullah S. Mangge adalah saudara sepupu dari saksi Ramli. Hal ini membuat keterangan mereka satu sama lain cukup dapat diragukan objektivitasnya karena muskil bagi mereka memberikan keterangan yang berbeda-beda sebagai satu ikatan keluarga. Hal ini menjadi catatan atau perhatian tersendiri dari Majelis Hakim dalam mengkaji keterangan ketiga saksi yang dihadirkan oleh Tergugat I dan Tergugat II

Menimbang, bahwa klaim yang menyatakan Samsudin Borahim berhak atas tanah tersebut juga dikemukakan oleh Pihak Tergugat I dan Tergugat II melalui alat bukti surat T.3. berupa surat pernyataan Yunus Pore, yang pada pokoknya menyatakan :

- Tanah dan bangunan objek sengketa bukan milik pribadi Yunus Pore karena objek sengketa itu tidak masuk dalam lokasi yang dibelinya dari PEMDA Buol Toli-toli
- Yunus Pore mengembalikan tanah tersebut pada ahli waris pemilik awal lokasi

Terhadap alat bukti surat ini saksi Farida Lengkoan memastikan dengan penuh keyakinan sebagai isteri yang mendampingi sang suami selama beratahun-tahun, bahwa tanda tangan dalam surat pernyataan itu bukanlah tanda tangan suaminya. Selanjutnya, Majelis Hakim memperhatikan kenyataan bahwa kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat II-pun tidak melakukan pembuktian lebih lanjut untuk mematahkan sanggahan saksi Penggugat terhadap kebenaran alat bukti surat yang ia ajukan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim sangat yakin untuk menyatakan bahwa Samsudin Borahim dalam hal ini adalah orang yang tidak berhak untuk bertindak sebagai penjual tanah *a quo*. Selanjutnya, keadaan tidak berhaknya diri Tergugat II untuk bertindak sebagai penjual ini dipertautkan oleh Majelis Hakim terhadap konstruksi Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian. Dalam pasal tersebut, disebutkan, ada 4 syarat yang menentukan sahnya suatu perjanjian, yaitu :

1. Sepakat para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perikatan;
2. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal atau objek yang tertentu
4. Kausa yang halal



Di berbagai kepustakaan diketahui, apabila syarat nomor 1 atau syarat nomor 2 tidak terpenuhi, maka perikatannya dapat dibatalkan. Sedangkan jika syarat nomor 3 atau nomor 4 yang tidak terpenuhi, maka perikatannya batal demi hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan menganalisa lebih lanjut setelah Tergugat II dinyatakan sebagai orang yang tidak berhak untuk bertindak sebagai penjual atas tanah objek sengketa, bagaimanakah nasib perikatan jual beli yang ia buat atas objek sengketa?. Dengan sepenuhnya merujuk pada kaidah Pasal 1320 butir 4 KUHPdata, Majelis Hakim berpendapat perikatan jual-beli atas objek sengketa yang dilakukan dengan memposisikan Tergugat II sebagai penjual jelaslah merupakan perikatan yang tidak sah. Hal ini disebabkan, Penggugat II sejatinya adalah orang yang tidak memiliki kausa yang halal untuk bertindak sebagai penjual. Lebih lanjut, Pasal 1335 KUHPdata, telah jelas dan tegas menetapkan bahwa perjanjian atau perikatan tanpa causa tidak mempunyai kekuatan.

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat II tidak memiliki "causa yang halal" untuk bertindak sebagai penjual, namun masih harus dianalisis, apakah Tergugat I dapat diklasifikasikan sebagai pembeli dengan itikad baik. Sebab, jika ia diklasifikasikan sebagai pembeli dengan itikad baik, maka hak-hak hukumnya haruslah dilindungi. Hal tersebut telah sejalan dan senafas dengan hasil kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam (SEMA) No. 7/2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa :

- Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (untuk objek jual beli tanah).
- Pemilik Asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak;

Menimbang, bahwa jaminan terhadap pembeli dengan itikad baik tetap boleh menguasai dan menikmati barang yang sudah dibelinya, digantungkan pada syarat : sepanjang ia tidak mengetahui bahwa terdapat cacat cela dalam didalamnya. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 531 KUHPdata menyatakan : "Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya"

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung di dalam Putusannya No. 1816 K/Pdt/1989, Tanggal 22 Oktober 1992, telah menyatakan bahwa seorang pembeli tidak bisa diklasifikasikan sebagai pembeli beritikad baik sejak proses pembelian dilakukan, jika terdapat ketidaktelitian pembeli ketika proses pembelian berlangsung;



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, Majelis Hakim menunjuk pada beberapa point keterangan Saksi Ramli yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II, yang pada pokoknya menyatakan beberapa hal sebagai berikut :

- Bahwa saksi pada suatu waktu pernah didatangi oleh orang yang bernama Erens yang merupakan orang utusannya Ko Rohlan (Rohlan Koyangsow yang menjadi Tergugat I dalam perkara ini);
- Erens mengatakan kepada saksi, Ko Rohlan mau beli tanah yang di pojokan jalan itu (maksudnya tanah yang kini menjadi objek sengketa);
- Saksi kemudian mengatakan pada Erens : "Itu tanah setauku masih rancu kepemilikannya. Ada yang bilang koperasi punya itu tanah karena beli dari Junus Pore, namun ada juga orang bernama Samsudin Borahim bilang bahwa itu tanhanya. Hati hati dulu, biar saksi telusuri dulu"

Seiring berjalannya waktu, justru Saksi sendiri yang mendatangi Kepala Desa Paleh dan meminta agar Kepala Desa menerbitkan SKPT atas objek sengketa menjadi atas nama Samsudin Borahim dan dalam fakta di persidangan. Selanjutnya, Tergugat I tetap terus melanjutkan perbuatannya membeli tanah objek sengketa secara sepihak dari Samsudin Borahim meskipun terhadap orang utusannya telah diberikan informasi bahwa ada pihak lain yang diketahui juga menjadi pemilik atas tanah tersebut. Di titik inilah, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I bukanlah merupakan pembeli dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum di atas, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat dalam melakukan tindakan pembelian atas objek sengketa telah dilakukan secara benar dan telah dapat terbukti pembelian itu diliputi dengan itikad yang baik. Dengan demikian, petitum angka 2 (dua) dari Gugatan Penggugat dikabulkan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 (dua) telah dikabulkan dengan mana Majelis Hakim menyatakan Penggugat adalah pembeli yang benar dan beritikad baik, maka dengan sendirinya terhadap objek sengketa dalam perkara ini wajib pula untuk dinyatakan secara hukum adalah sah menjadi milik Penggugat. Dengan demikian, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum angka 3 (tiga) yang juga merupakan persoalan paling fundamental dalam gugatan ini dimana Penggugat meminta untuk dinyatakan sebagai pemilik atas objek sengketa, sangatlah beralasan hukum untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 4 (empat) yang pada pokoknya Penggugat meminta agar Majelis Hakim menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Majelis Hakim perlu terlebih dahulu mengkaji mengenai bentuk-bentuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum. Siapapun yang hari ini hendak mengkaji tentang Perbuatan Melawan Hukum tentunya tidak akan pernah dapat melepaskan kajiannya dari substansi *arrest hoge raad* 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum versus Cohen, yang telah menyatakan ada 4 (empat) bentuk perbuatan subjek hukum yang dapat diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum atau yang dalam terminology Bahasa Belanda disebut dengan "*Onrechtmatige daad*", yaitu :

1. Perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban hukumnya si pelaku
2. Perbuatan itu melanggar hak orang lain
3. Perbuatan itu bertentangan dengan azas kecermatan
4. Perbuatan itu melanggar nilai kesopanan atau kesusilaan;

Ke-empat bentuk perbuatan sebagaimana disebutkan di atas, haruslah dinyatakan sifatnya adalah alternatif. Artinya, cukup salah satu bentuk perbuatan itu saja yang terpenuhi, maka pelakunya sudah dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum yang telah diulas secara mendetail oleh Majelis Hakim tatkala memutuskan pokok sengketa permasalahan untuk petitum gugatan angka 2 (dua) dan 3 (tiga), maka sekali lagi perlu ditekankan bahwa :

- Perbuatan Tergugat I dalam membeli tanah dari Tergugat II telah nyata menerjang kaidah azas kecermatan dengan mana orang yang bernama Erens yang merupakan utusan dari Tergugat I yang ditugaskan untuk mencari info tentang asal-usul tanah objek sengketa yang akan dibeli Tergugat I, telah diberi info langsung oleh Saksi Ramli bahwa : "tanah tersebut masih rancu kepemilikannya antara Koperasi ataukah Samsudin Borahim", namun Tergugat I justru tetap meneruskan proses pembelian tanah hanya sepihak dari Samsudin Borahim tanpa menelusuri hak katas tanah objek sengketa tersebut pada diri pihak pengkuat atau setidaknya-tidaknya pengurus koperasi;
- Telah nyata didapati adanya kewajiban hukum yang tidak dilakukan oleh Tergugat II dalam mengurus penerbitan sertifikat atas namanya, dimana ia tidak pernah datang sendiri untuk mengurus penerbitan SKPT atas tanah tersebut kepada Kepala Desa Paleleh dan terdapat permasalahan mengenai Cacat Prosedur dalam penerbitan SKPT atas tanah tersebut tatkala akan diajukan proses pengurusan sertifikat
- Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II di atas, telah nyata pula merugikan hak dari Penggugat sebagai pihak yang dinyatakan oleh Majelis Hakim sebagai pemilik sah atas objek sengketa menjadi tidak bisa menguasai dan menikmati apa yang menjadi haknya

Kesemua keadaan diatas, menurut pendapat Majelis Hakim telah membuat Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan sendirinya petitum angka 4 (empat) gugatan penggugat dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 (lima) gugatan penggugat yang meminta agar semua alat bukti yang ia ajukan dinyatakan sah dan berharga, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat mengajukan 2 (dua) alat bukti selama dalam proses persidangan, yaitu alat bukti surat dan alat bukti keterangan saksi yang kesemua alat bukti surat telah dilakukan tindakan nasegel dan juga telah diperiksa kebenarannya oleh Majelis Hakim di persidangan, serta semua saksi yang dihadirkan telah mengangkat sumpah di persidangan sebelum menyampaikan keterangannya, maka dengan sendirinya semua alat bukti tersebut dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan hukum oleh hakim dalam menyusun putusannya. Namun jika harus dinyatakan keabsahan alat bukti itu menjadi satu point tersendiri dalam amar putusan, justru akan mengalami redundansi. Hal ini disebabkan point demi point amar putusan yang telah dikabulkan itu tentu telah dibuat dengan mempertimbangkan keabsahan setiap alat bukti yang ada. Oleh karenanya, Majelis Hakim sepakat bahwa dalam amar putusan tidak perlu dibuatkan satu point tersendiri yang bersifat *declaratoir* yang menyatakan bahwa alat bukti yang diajukan penggugat adalah sah dan berharga. Dengan demikian, petitum 5 (lima) dari gugatan penggugat tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan petitum angka 6 (enam) gugatan penggugat yang pada pokoknya meminta agar tindakan hukum jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dinyatakan tidak sah, Majelis Hakim menyitir kembali beberapa point penting dari pertimbangan hukum tatkala memutuskan pokok sengketa permasalahan untuk petitum gugatan angka 2 (dua) dan 3 (tiga), sebagai berikut :

- Bahwa objek sengketa secara *de facto* tidak berada dalam penguasaan Tergugat II tatkala ia menjual tanah tersebut pada Tergugat I. Terbukti, bahwa tanah itu semualanya sedang ditempati oleh Hasna Kolopita dengan dasar ia dipinjam untuk menggunakan tempat itu oleh Penggugat;
- Bahwa objek sengketa secara *de jure* juga tidak serta merta dapat dibenarkan ada dalam penguasaan Tergugat II saat hendak ia jual pada Tergugat I. Hal ini disebabkan, meskipun ada SKPT yang diterbitkan Kepala Desa Paleleh yang menyatakan objek sengketa a quo berada dalam penguasaan Tergugat II, namun penerbitan SKPT atas nama Tergugat II tersebut, telah nyata diliputi dengan 2 (dua) dimensi cacat tindakan administrasi pemerintah, yaitu cacat wewenang dan cacat prosedur;
- Bahwa dengan demikian Tergugat II sebagai penjual dalam transaksi jual-beli yang dimaksud dalam konteks petitum 6 (enam) ini, dapatlah



dikatakan sebagai subjek hukum yang sejatinya tidak dapat melakukan tindakan hukum untuk menjual objek sengketa;

- Bahwa Tergugat I dalam membeli tanah dari Tergugat II juga telah dinyatakan menerjang kaidah azas kecermatan dengan mana orang yang bernama Erens yang merupakan utusan dari Tergugat I yang ditugaskan untuk mencari info tentang asal-usul tanah objek sengketa yang akan dibeli Tergugat I, telah diberi info langsung oleh Saksi Ramli bahwa : "tanah tersebut masih rancu kepemilikannya antara Koperasi ataukah Samsudin Borahim", namun Tergugat I justru tetap meneruskan proses pembelian tanah hanya sepihak dari Samsudin Borahim tanpa menelusuri hak katas tanah objek sengketa tersebut pada diri pihak pengkuat atau setidaknya tidaknya pengurus koperasi;

Berdasarkan semua pertimbangan keadaan di atas, Majelis Hakim menyatakan Tergugat I bukanlah pembeli dengan itikad baik dan Tergugat II bukanlah orang yang secara hukum dapat menjual tanah objek sengketa tersebut. Dengan demikian, syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak terpenuhi secara sempurna dalam perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan petitum angka 6 (enam) gugatan penggugat dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim

Menimbang, bahwa setelah mengkaji dengan seksama substansi petitum angka 7 (tujuh) dan petitum angka 9 (sembilan) gugatan penggugat, Majelis Hakim mendapati sejatinya persoalan pokok dari 2 (dua) petitum ini adalah terkait dengan eksistensi Sertifikat Hak Milik nomor 00813 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buol pada tanggal 29 November 2018 yang harus pula disikapi dalam putusan ini. Pertama dan utama Majelis Hakim perlu menkankan, bahwa Pengadilan Negeri tidak memiliki kompetensi baik secara relative maupun absolute untuk mendeklarasikan dalam produk putusnya suatu amar yang diksinya menyatakan dokumen Sertifikat Hak Milik itu Tidak sah menurut Hukum. Hal tersebut dikarenakan Sertifikat Hak Milik sejatinya haruslah dipandang sebagai suatu produk hukum pemerintah yang sifatnya lekat dengan kajian Hukum Administrasi. Oleh karenanya, jikapun dalam perjalanannya dipandang ada kesalahan dalam proses penerbitannya, maka tunduklah ia pada kajian azas *contrarius actus* yang pada pokoknya menyatakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ("TUN") yang menerbitkan Keputusan TUN dengan sendirinya juga berwenang untuk membatalkannya dan dengan demikian jikapun terpaksa harus dibatalkan dengan menggunakan jalur litigasi, maka menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menyatakan suatu Sertifikat Hak Milik tidak sah menurut hukum ataupun mencabut keberlakuan sertifikat tersebut. Namun, dengan tidak menitikberatkan pada persoalan hukum dimensi penerbitan sertifikat yang sifatnya administratif



dan lebih menitikberatkan pada kajian keabsahan perjanjian keperdataan antara para pihak, Majelis Hakim berpendapat Pengadilan Negeri dalam perkara perdata seperti ini tetap dapat menyatakan suatu sertifikat hak milik itu tidak memiliki kekuatan hukum mengikat agar secara filsafati tercapai nilai kebenaran koherensi dan juga nilai kebenaran korespondensi antar tiap-tiap point dalam amar putusan yang disusun. Dengan demikian, terhadap petitum angka 7 (tujuh) dan petitum angka 9 (sembilan) gugatan penggugat dapat difahami oleh Majelis Hakim dengan melakukan penyempurnaan ataupun perbaikan redaksionalnya sebagaimana tertuang dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 (delapan) gugatan Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Majelis Hakim menyatakan bahwa Pihak Penggugat sendiri selama dalam pembuktian hanya fokus untuk membuktikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa menyentuh pada pembuktian secara substansial terkait ada atau tidaknya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat III. Oleh karenanya, Majelis Hakim berpendapat terhadap Tergugat III ini dalam amar putusan cukup dihukum untuk diperintahkan agar tunduk dan patuh pada putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 (sepuluh) gugatan Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat III untuk mencabut sertifikat hak milik, Majelis Hakim menyatakan dengan tegas tidak berwenang untuk melakukan hal tersebut dan dengan sendirinya khusus untuk petitum angka 10 (sepuluh) gugatan penggugat ini harus dikesampingkan dan tidak dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 (sebelas) dari gugatan penggugat yang meminta agar segera dilakukan pengosongan atas objek tanah, Majelis Hakim menyatakan karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik tanah tersebut, maka kepadanya memang harus pula dijamin haknya untuk segera dapat menguasai dan menikmati tanah tersebut. Oleh karenanya, kepada Tergugat I dan juga Tergugat II atau siapapun juga subjek hukum yang masih menguasai hak itu tanpa seizin Penggugat, haruslah dihukum untuk segera melakukan pengosongan dan segera menyerahkan Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat secara sukarela dan tanpa syarat. Dengan demikian, petitum angka 11 (sebelas) gugatan penggugat ini dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 12 (sebelas) dari gugatan penggugat yang menuntut pembayaran ganti rugi dari Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat dengan sepenuhnya merujuk pada konstruksi hukum Pasal 1365 KUHPerdata, adanya pembayaran sejumlah ganti rugi



memang merupakan konsekuensi yuridis jika terhadap subjek hukum tertentu telah dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Namun demikian, dalam perkara ini, Penggugat hanya mengklaim suatu jumlah besaran kerugian dalam posisinya tanpa pernah sedikitpun membuktikan kebenaran dan rincian besaran kerugian itu dalam proses persidangan. Padahal, secara teori hukumnya terhadap kerugian materiil yang ada harus betul-betul dapat terukur kebenarannya. Okeh karenanya, Majelis Hakim memutuskan hanya akan memperhitungkan nilai kerugian materiil Penggugat berdasarkan total biaya perkara yang harus ia keluarkan untuk memperjuangkan haknya ini. Total kerugian yang dipandang telah nyata ada, ialah berupa komponen Biaya transportasi orang bernama Jafar D. Binol yang dalam proses pemeriksaan perkara ini hadir sebagai Ketua Koperasi dengan mana dalam gugatan telah secara tegas dituliskan mewakili subjek hukum badan hukum koperasi. Ia beralamat di Kecamatan Biau Kabupaten Buol. Ia diketahui hadir di kantor Pengadilan Negeri Buol sebanyak 12 (dua belas) kali yang terdiri dari 10 kali proses persidangan dan 2 (dua) kali proses mediasi. Selain itu, diperhitungkan Jafar D. Binol juga melakukan perjalanan 1 (kali) dari kediamannya di Kecamatan Biau ke Kecamatan Paleleh untuk pelaksanaan pemeriksaan lokasi objek sengketa di Desa Paleleh - Kecamatan Paleleh. Untuk setiap 1(satu) kali biaya transportasi Jafar D. Binol hadir di kantor Pengadilan Negeri Buol dari Kediaman di Kecamatan Biau, Majelis Hakim secara objektif menggunakan dasar biaya jurusita untuk melakukan relaas ke Kecamatan Biau sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) sesuai dengan Surat Keputusan Pengadilan Negeri Buol Nomor W21-U6/157/HK/01.10/II/2020 dan berdasarkan acuan yang sama biaya jurusita untuk melakukan relaas ke Kecamatan Paleleh adalah sebesar Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah). Dengan demikian rincian total kerugian Jafar D. Binol untuk biaya untuk menanggung transport selama memperjuangkan haknya adalah :

Rincian tindakan	Harga Satuan	Banyaknya	Jumlah
<u>perjalanan</u>	<u>sekali jalan</u>	<u>perjalanan</u>	
Dari Kecamatan Biau untuk berangkat ke kantor Pengadilan Negeri Buol	Rp100.000,00	12 (dua belas) kali	Rp1.200.000,00
Dari Kecamatan Biau untuk berangkat ke Kecamatan Paleleh	Rp400.000,00	1 (satu) kali	Rp. 400.000,00
<b>Total</b>			<b>Rp1.600.000,00</b> <b>(satu juta enam ratus ribu rupiah)</b>

Nominal sejumlah Rp1.600.000,00 (satu juta enam ratus ribu rupiah) itulah yang dapat dikabulkan oleh Majelis, karena bahkan Penggugat sendiri tidak pernah



membuat rincian taksiran biaya jika tanah itu disewakan pertahunnya atau pula berapa *fee* advokat yang harus dibayarkan untuk mengajukan gugatan ini sehingga bisa dikalkulasi secara konkret sebagai kerugian materiil. Terhadap gugatan immateriil, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut tidak dapat diukur dengan jelas oleh Penggugat dan tidak pernah pula ia buktikan secara sistematis dengan sendirinya tidak dapat dikabulkan. Oleh karena itu, tuntutan ganti kerugian dalam petitum 12 (dua belas) gugatan penggugat ini dikabulkan oleh Majelis Hakim dengan jumlah sebagaimana disebutkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan untuk meletakkan sita jaminan sebagaimana petitum angka 13 (tiga belas), Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat sendiri tidak pernah merinci harta Tergugat I dan Tergugat II yang mana saja yang ia inginkan untuk diletakkan sita dan sepanjang proses persidangan perkara ini juga tidak pernah diletakkan sita jaminan apapun atas harta Tergugat I maupun Tergugat II. Selain itu, selama dalam proses persidangan juga tidak didapati adanya keadaan yang dapat menimbulkan kekhawatiran Pihak Tergugat akan mengalihkan objek sengketa tersebut, maka dengan sendirinya petitum tersebut haruslah ditolak

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 14 (empat belas) gugatan penggugat yang meminta agar kepada Para Tergugat dihukum pula untuk membyara uang paksa atau *dwangsom*, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa secara hukum, *dwangsom* tidak dapat dikabulkan jika bentuk kewajibannya pihak yang kalah adalah penyerahan sejumlah uang;
- Bahwa dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat hal yang paling utama dituntut oleh Penggugat adalah agar Tergugat I dan/atau siapapun yang masih menguasai tanah objek sengketa tersebut segera menjalankan kewajiban hukumnya untuk menyerahkan kembali objek sengketa tersebut kepada Penggugat dan bukan pembayaran sejumlah uang ganti kerugian yang itu secara konstruksi hukumnya hanyalah sebatas konsekwensi hukum setelah ditetapkan adanya suatu perbuatan melawan hukum.
- Bahwa, objek sengketa tersebut sampai dengan saat ini masih dikuasai oleh Tergugat I;
- Bahwa objek sengketa yang wajib diserahkan oleh Tergugat I adalah barang tak bergerak, yang berupa tanah;
- Bahwa Majelis Hakim menyadari, akan semakin besar kerugian Penggugat jika Tergugat I tidak segera dapat menikmati penggunaan tanah objek sengketa, oleh karenanya secara filosofis hal tersebut harus dijamin agar tidak oleh Majelis Hakim melalui putusan ini;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karenanya, Tergugat I harus dicegah dari kemungkinan perbuatan memperlambat penyerahan tanah objek sengketa dengan menghadirkan putusan berupa uang paksa yang harus ia bayarkan jika tidak segera memenuhi isi putusan
- Bahwa isi putusan dapat dijalankan setelah putusan berkekuatan hukum tetap, karenanya terhadap redaksional petitum 14 (empat belas) gugatan penggugat harus dibenahi oleh Majelis Hakim bukan sampai putusan berkekuatan hukum tetap namun baru dihitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap dan Tergugat I ternyata tidak juga menyerahkan barangnya
- Bahwa dengan mempertimbangkan dari sudut pandang keadilan, Majelis Hakim berpendapat dengan memperhatikan keadaan ekonomi dan kesanggupan ekonomis masyarakat Kabupaten Buol secara umum, nilai Rp500.000,00 (lima ratus ribu) untuk setiap harinya adalah terlalu berat. Sehingga, nominal *dwangsom* yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim adalah sebagaimana tertuang dalam putusan ini;

Dengan demikian petitum angka 14 (empat belas) gugatan penggugat ini pada pokoknya dikabulkan oleh Majelis Hakim dengan perubahan pada redaksionalnya;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 15 (lima belas) gugatan penggugat akan menimbulkan redundansi jika dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat petitum tersebut tidak perlu diakomodir dalam amar putusan. Harus disadari konsep hukumnya, bahwa tanpa diperintahkan ataupun dihukum sekalipun, dengan sendirinya semua pihak yang menjadi pihak dalam suatu perkara wajib untuk tunduk dan patuh pada isi putusan. Dengan demikian petitum angka 15 (lima belas) ini patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bertalian dengan permintaan untuk menjatuhkan putusan yang karakternya merupakan putusan *uitvoerbaar bij voorraad* atau putusan yang dapat dijalankan secara serta merta sebagaimana tertuang dalam petitum angka 16 (enam belas) gugatan penggugat, Majelis Hakim setelah mempelajari dengan seksama gugatan penguat tidak terpenuhi kaidah yang telah ditetapkan dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) Dan Provisionil. Oleh karenanya, petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua pertimbangan yang telah terjabarkan diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum atas putusan ini telah menyentuh secara komprehensif terhadap kajian pokok perkaranya dan atas gugatan ini telah diputus dengan mengabulkan sebagian besar gugatan penggugat, dengan sendirinya Majelis Hakim berpendapat terhadap satu



*substansi eksepsi yang masih ditangguhkan jawabannya yaitu tentang dalil Kuasa Tergugat I dan Tergugat II bahwa gugatan pengugat yang harus dinyatakan kabur atau obscur libel jelaslah tidak terbukti. Oleh karenanya, terhadap point eksepsi dari Tergugat tersebut harus pula ditolak oleh Majelis Hakim*

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dihadirkan oleh Para Pihak dalam pembuktian perkara ini haruslah dinyatakan telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Majelis Hakim, namun hal-hal yang tidak memiliki relevansi kuat terhadap pokok sengketa patut untuk dikesampingkan. Selain itu, antara Putusan ini dengan Berita Acara Persidangan yang telah ada, haruslah dipandang sebagai satu kesatuan yang terpisahkan. Dengan sendirinya, segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan, namun tidak termuat dalam putusan ini, harus dinyatakan telah dipertimbangkan secara seksama oleh Majelis Hakim;

#### **DALAM REKONVENSİ**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam naskah jawaban gugatannya juga mengajukan gugatan rekonvensi yang harus pula dikaji dan diputuskan dalam putusan akhir ini, sehingga untuk selanjutnya dalam konteks ini ia akan disebut dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi sejatinya adalah suatu bentuk gugatan balik yang diajukan oleh Tergugat kepada Penggugat dalam suatu perkara yang sedang disidangkan, dengan demikian gugatan rekonvensi ini haruslah dipandang sebagai satu bentuk gugatan yang tidak dapat berdiri sendiri melainkan melekat pada bentuk gugatan konvensinya sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan. Hal ini disebabkan, sejatinya tidak akan pernah mungkin ada gugatan rekonvensi tanpa gugatan konvensi;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya tentang substansi gugatan rekonvensi yang harus diputuskan dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat, bahwa segala putusan terkait dengan gugatan rekonvensi haruslah bersesuaian dan sejalan dengan isi putusan atas gugatan konvensinya. Hal ini sangat penting untuk dilakukan, agar secara filsafati dapat tercapai nilai kebenaran korespondensi dan juga nilai kebenaran koherensi antar point demi point putusan yang disusun oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa hal yang paling pokok dalam gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonvensi telah dikabulkan oleh hakim dengan segala pertimbangan hukum yang telah terjabarkan di atas, maka dengan tidak perlu perlu menciptakan redundansi karena harus mengulang-ulang penjabaran pertimbangan hukum yang telah tertuang dalam konvensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi haruslah ditolak untuk seluruhnya



**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, maka demi hukum haruslah dinyatakan bahwa Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah;

Menimbang, bahwa Pasal 192 (1) Rbg, telah dengan tegas menyatakan bahwa Barangsiapa dikalahkan dalam perkaranya, dihukum untuk membayar biaya perkara. Dalam rangka memenuhi amanat ketentuan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat, harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang besarnya adalah sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini. Dengan sendirinya, petitum angka 17 (tujuh belas) dari gugatan penggugat ini secara hukum memang harus dikabulkan;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan yang ada dalam Pasal 1320, 1365, 1888 KUHPerdara, RBg, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan Tergugat III tidak pernah hadir dalam seluruh proses persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
3. Menyatakan bahwa Koperasi Unit Desa (KUD) Fajar Paleleh adalah pembeli yang benar dan beritikad baik;
4. Menyatakan bahwa objek sengketa a quo berupa tanah yang berkedudukan di Desa Paleleh Kecamatan Paleleh Kabupaten Buol Provinsi Sulawesi Tengah dengan luas 1374m<sup>2</sup> dengan batas-batas :
  - Utara berbatasan dengan Ratna Kamaru;
  - Timur berbatasan dengan Jalan Trans Sulawesi;
  - Selatan berbatasan dengan Jalan Desa;
  - Barat berbatasan dengan Yakob Tumbio dan Rohlan Koyangsow;

Adalah milik Penggugat;

5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menguasai tanah dan merusak bangunan milik Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;



6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II oleh karena itu untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat sejumlah Rp1.600.000,00 (satu juta enam ratus ribu rupiah);
7. Menghukum pula Tergugat I dan/atau siapapun yang masih menguasai objek sengketa untuk segera mengosongkan objek sengketa dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat secara sukarela dan tanpa syarat;
8. Menghukum pula Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya, jika tidak menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat, dihitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan bahwa perikatan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah tidak sah menurut hukum;
10. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik nomor 00813 yang diterbitkan di Buol pada tanggal 29 November 2018 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
11. Menghukum Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
12. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSI :**

1. Menolak gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

1. Menghukum Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara atas perkara ini, yang sampai dengan dijatuhkannya putusan ini ditetapkan besarnya adalah sejumlah Rp4.670.000,00 (empat juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Buol, pada hari Selasa tanggal 23 Februari 2021, oleh kami, I Komang Ari Anggara Putra, S.H., sebagai Hakim Ketua, Agung Dian Syahputra, S.H. dan Ryanda Putra, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Buol Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Bul tanggal 3 September 2020. Putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 1 Maret 2021 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dan diselenggarakan secara online oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sardi Laiti, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II serta tanpa dihadiri oleh Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,



Agung Dian Syahputra, S.H.

I Komang Ari Anggara Putra, S.H.

Ryanda Putra, S.H.

Panitera Pengganti,

Sardi Laiti, S.H..

**Perincian biaya :**

1. Materai	:	Rp	10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
3.....B	:	Rp	60.000,00;
biaya ATK / Proses	:		
4.....P	:	Rp	30.000,00;
NBP Panggilan	:		
5.....P	:	Rp	1.570.000,00;
anggihan	:		
6.....P	:	Rp	2.700.000,00;
emeriksaan setempat	:		
7. Akta Pemeriksaan Setempat	:	Rp	10.000,00;
8.....S	:	Rp	250.000;
umpah para saksi	:		
9.....P	:	Rp	30.000;
NBP Pendaftaran	:		
		<b>Rp</b>	<b>4.670.000,00;</b>
<b>Jumlah :</b>			<b>( empat juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah )</b>