



PUTUSAN

Nomor 6/PDT/2025/PT PAL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

RIFAI M. SAPE, beralamat di Jalan Wahid Hasyim Nomor 36, Kelurahan Baru, Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli, dalam hal ini memberikan kuasa kepada *Rahmuddin and Partners* beralamat di Jalan Lanoni III No. 56 Kelurahan Baru, Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli, Provinsi Sulawesi Tengah berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2024, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat;**

Lawan:

1. ILYAS Y.M. SAID, beralamat di Jalan Tadulako II, Kelurahan Panasakan, Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli, Provinsi Sulawesi Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Citra Perdana Jaya, S.H. Advokat dan Konsultasi Hukum, yang beralamat kantor di Jln. D.I. Panjaitan No. 61a. Kelurahan Panasakan, Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Desember 2024, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Tolitoli pada tanggal 24 Desember 2024 dengan Nomor: W21-U4/139/AT.02.05/XII/2024, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I;**

2. FONI M. LAPUNA, beralamat di Jalan Tadulako II, Kelurahan Panasakan, Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli, Provinsi Sulawesi Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Citra Perdana Jaya, S.H. Advokat dan Konsultasi Hukum, yang beralamat kantor di Jln. D.I. Panjaitan No. 61a. Kelurahan Panasakan, Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Desember 2024, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Tolitoli pada tanggal 24 Desember 2024 dengan Nomor: W21-

Hal. 1 dari 9 hal. Putusan Nomor 6/PDT/2025/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

U4/139/AT.02.05/XII/2024, selanjutnya disebut sebagai

Terbanding II semula Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah Nomor 6/PDT/2025/PT PAL tanggal 10 Januari 2025 tentang penunjukan Majelis Hakim;

Telah membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor 6/PDT/2025/PT PAL tanggal 10 Januari 2025 tentang penetapan hari sidang ;

Telah membaca berkas perkara Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Tli dan semua surat-surat lain yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Tli tanggal 15 Desember 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II diterima;

Dalam Pokok Perkara;

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau *NO (Niet Ontvankelijke Verklaard)*;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sampai dengan Putusan ini dibacakan sejumlah Rp1.480.000,00 (satu juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Tli diucapkan pada tanggal 5 Desember 2024 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Para Tergugat secara elektronik dan diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tolitoli, Kuasa Pembanding semula Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2024, mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Banding Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Tli tanggal 16 Desember 2024, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tolitoli. Permohonan Banding tersebut diikuti dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tolitoli tanggal 16 Desember 2024;

Hal. 2 dari 9 hal. Putusan Nomor 6/PDT/2025/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tolitoli, pada tanggal 16 Desember 2024, oleh Para Terbanding telah diajukan kontra memori banding secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada Pembanding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tolitoli tanggal 24 Desember 2024;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tolitoli pada tanggal 6 Januari 2025 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Tli diucapkan pada tanggal 5 Desember 2024 dengan dihadiri dan diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tolitoli, pada tanggal 5 Desember 2024, Kuasa Para Pembanding, semula Penggugat telah menyatakan permohonan banding, pada tanggal 12 Desember 2024 dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat, pada pokoknya menyatakan keberatan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tolitoli a quo yang isinya antara lain sebagai berikut :

1. Mengenai Gugatan Kurang Pihak dalam Perkara ini:

- Bahwa *Judex factie* Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangannya berpendapat sangat perlu mendudukkan BPN sebagai pihak dalam perkara ini karena menyangkut perbuatan hukum terhadap Sertifikat Hak Milik a quo. Oimana pertimbangan ini didasarkan kepada Rumusan Kamar Perdata dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020 yang menentukan kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah sengketa. Jika mencermati ketentuan dari SEMA tersebut di atas dikaitkan dengan fakta-fakta dalam persidangan perkara a quo, baik dalam surat gugatan Penggugat, jawaban Tergugat, replik, duplik,

Hal. 3 dari 9 hal. Putusan Nomor 6/PDT/2025/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan saksi-saksi yang diajukan pihak Penggugat dan Tergugat maupun dari hasil pemeriksaan setempat tidak ada satupun keterangan ataupun petunjuk yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milk No. 01679 tumpang tindih dengan sertifikat lainnya di atas obyek tanah sengketa. Dengan demikian SEMA Nomor 10 tahun 2020 yang dijadikan dasar hukum oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutus perkara ini adalah tidak relevan untuk diterapkan dan bertentangan dengan hukum acara yang berlaku.

- Bahwa Pembanding/Penggugat merasa keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 27: "karena pokok obyek sengketa adalah terkait dengan perbuatan hukum yaitu penyerahan antara Penggugat dan Para Tergugat terhadap obyek sengketa sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milk No. 01679 Tahun 2008, Surat Ukur Nomor 49/Panasakan/2007 atas nama Rifai M. Sape, terletak di Jalan Tadulako II, Kelurahan Panasakan, Kabupaten Tolitoli, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan Rumusan Perdata dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020". Pertimbangan tersebut di atas hanya mengambil kata-kata/kalimat dalam jawaban Terbanding/Tergugat yaitu bahwa Surat Penyerahan Tanah Nomor 68/STP/CB/2003 tertanggal 29 Oktober 2003, itu tidak benar dan tidak sah, sebab surat penyerahan tersebut ada atau muncul, hanya atas permintaan Penggugat kepada Tergugat I, dimana Penggugat saat itu datang ke rumah Para Tergugat disubuh hari (sekitar jam 5 subuh), meminta tolong kepada Tergugat I untuk menandatangani blangko kosong, yang katanya demi untuk menenangkan istrinya, yang setiap saat menanyakan tentang pengembalian uang mereka, yang telah disjerahkan kepada Ashar melalui Hamzah, kemudian ke Tergugat I. Pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut tidak beralasan hukum, karena secara hukum dalil-dalil dalam jawaban Tergugat/Terbanding tersebut di atas telah masuk kepada pokok perkara yang perlu dibuktikan kebenarannya oleh Terbanding/Tergugat yaitu apakah benar Pembanding pernah datang jam 5 subuh dengan membawa blangko kosong ke rumah

Hal. 4 dari 9 hal. Putusan Nomor 6/PDT/2025/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding/Tergugat untuk meminta tanda tangan Tergugat I, kemudian apakah benar Pemanding pernah mengatakan hanya untuk menenangkan istrinya dan apakah benar uang tersebut diserahkan oleh Penggugat kepada Ashar melalui Hamzah kemudian ke Tergugat I, yang menurut hemat Pemanding kesemuanya itu memerlukan pembuktian terhadap kebenaran cerita dari Para Tergugat/Terbanding yang selanjutnya dipertimbangkan dalam pokok perkara;

2. Mengenai pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang menerapkan ketentuan SEMA No. 10 Tahun 2020 adalah tidak beralasan hukum untuk menarik pihak BPN sebagai pihak dalam perkara ini mengingat pada obyek sengketa a quo tidak terdapat sertifikat ganda sebagai kriteria untuk menarik pihak BPN dalam perkara ini. Semestinya dalam perkara ini sudah masuk pada pokok perkara dengan menerapkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) yang berbunyi: "dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut". Berkenaan dengan ketentuan tersebut diatas dikaitkan dengan keterangan saksi Djafar Mursalim bahwa pada saat dilakukan pengukuran oleh pihak BPN atas tanah sengketa, saat itu Tergugat I dan Tergugat II hadir menyaksikan dan tidak menyatakan keberatan dan Tergugat I sendiri yang menunjukkan batas-batas tanah yang sekarang jadi sengketa. Hal ini kami kemukakan sebab dari awal pengukuran hingga terbitnya sertifikat a quo pada tahun 2008, Para Tergugat/Terbanding tidak pernah mengajukan keberatan kepada Penggugat maupun kepada pihak BPN hingga kemudian pada tahun 2015 setelah lebih dari 5 (lima) tahun barulah Para Tergugat/Terbanding masuk dan menguasai obyek sengketa

Hal. 5 dari 9 hal. Putusan Nomor 6/PDT/2025/PT PAL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara paksa tindakan mana merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Terbanding/Tergugat kepada Penggugat; Berdasarkan uraian di atas, Pembanding semula Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk berkenan memeriksa perkara ini selanjutnya memutuskan :

1. Menerima permohonan banding Pembanding diatas.
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Tli tanggal 5 Desember 2024.
3. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding seluruhnya;
4. Menghukum Para Terbanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

Gugatan Kurang Pihak:

Bahwa pada halaman 26 dalam putusan disana sudah sangat jelas. Pertimbangan Majelis Hakim “ Menimbang bahwa terhadap Eksepsi ini, Majelis Hakim akan terlebih dahulu menjabarkan bahwa gugatan yang kurang pihak atau pihaknya tidak lengkap dalam hukum acara perdata dikenal sebagai salah satu bentuk gugatan yang error in persona dan gugatan yang cacat karena error in persona terdiri dari 3 (tiga) kategori, yaitu :

1. Diskwalifikasi in person yakni Penggugatnya bukan orang yang persona standi in judicio, misalnya karena bukan orang yang mempunyai hak dan kepentingan, atau karena belum dewasa dan masih di bawah pengampuan (under curatele) atau orang yang menggugat tidak berkualitas karena tidak mendapat kuasa atau kuasanya tidak sah;
2. Gemis Aanhoedanig Heid yakni orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak tepat, misalnya direktur perusahaan digugat secara pribadi
3. Plurium Litis Consortium, yakni apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap;
 - Bahwa pihak Badan Pertanahan Nasional atau BPN seharusnya jadi pihak dalam perkara ini akan tetapi tidak dijadikan pihak sehingga sangat jelas kurang pihak;
 - Bahwa dasar Penggugat mengajukan gugatan adalah sertifikat atau SHM atas nama Penggugat atau Pembanding jadi maksud majelis Hakim mengatakan kurang pihak pada halaman 28 pada Alinea pertama kedua dan ketiga disana sudah jelas;

Hal. 6 dari 9 hal. Putusan Nomor 6/PDT/2025/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh alasan-alasan yang diuraikan di atas, Terbanding I dan Terbanding II dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Banding untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

MEMUTUSKAN

1. Menolak Permohonan Banding dari Pemanding dahulu Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor: 12/Pdt.G/2024/PN Tli yang dimintakan banding tersebut;
3. Menetapkan Biaya Perkara menurut hukum;

ATAU, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Tli tanggal 5 Desember 2024, memori banding dari Pemanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para Tergugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok obyek sengketa adalah terkait dengan perbuatan hukum yaitu penyerahan antara Penggugat dan Para Tergugat terhadap obyek sengketa sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01679 Tahun 2008, Surat ukur Nomor 49/Panasakan/2007 atas nama Rifai M.Sape terletak di Jalan Tadolako II, Kelurahan Panasakan, Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan Rumusan Kamar Perdata dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor: 10 Tahun 2020.

Menimbang, bahwa dalam Rumusan Kamar Perdata dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor: 10 Tahun 2020 Kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah obyek sengketa, antara lain jika ada petitum yang meminta Pengadilan menjatuhkan

Hal. 7 dari 9 hal. Putusan Nomor 6/PDT/2025/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas Sertifikat, maka BPN haruslah ditarik sebagai pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sangat perlu mendudukan BPN sebagai pihak dalam perkara a quo, karena menyangkut perbuatan hukum terhadap Sertifikat Hak Milik a quo apalagi BPN adalah sebagai Lembaga Administratif yang tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan. Tetapi Pembanding semula Penggugat tidak mendudukan BPN sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 186/R/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985 yang menyatakan bahwa karena tidak menarik pihak yang seharusnya ditarik sebagai pihak, maka gugatan dinyatakan mengandung cacat error in persona dalam bentuk plurium litis consortium atau kurang pihak;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu keterangan dari saksi-saksi dan hasil pemeriksaan setempat, objek sengketa sudah berada dalam Penguasaan Para Tergugat dan Pihak Penggugat tidak menguasai;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan keberatan dalam memori banding Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Para Terbanding semula Para Tergugat, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak ada hal-hal baru yang dapat merubah putusan Majelis Hakim tingkat pertama, maka Majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan tersebut harus dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Tli tanggal 5 Desember 2024 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan R.Bg jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;

Hal. 8 dari 9 hal. Putusan Nomor 6/PDT/2025/PT PAL



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

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tolitoli Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Tli tanggal 5 Desember 2024, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah, pada hari Kamis, tanggal 23 Januari 2025, yang terdiri dari Tri Rachmat Setijanta, S.H, M.H sebagai Hakim Ketua, Toto Ridarto., S.H., M.H, dan Muhamad Yusuf, S.H., M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 12 Februari 2025 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Saripa Maloho, S.H, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tolitoli pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

Toto Ridarto, S.H., M.H.

ttd

Tri Rachmat Setijanta, S.H.,M.H

ttd

Muhamad Yusuf, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

ttd

Saripa Maloho S.H.

Perincian biaya

a. Meterai	Rp. 10.000,00
b. Redaksi	Rp. 10.000,00
c. Biaya Proses	Rp. 130.000,00
Jumlah	Rp. 150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah)	

Hal. 9 dari 9 hal. Putusan Nomor 6/PDT/2025/PT PAL